

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 settembre 2020, n. 1516

Contratto di locazione ad uso non abitativo fra Regione Puglia ed Ente Autonomo Fiera del Levante rep. 020790 del 14/06/2028. Approvazione schema di addendum al contratto funzionale al completamento del Polo territoriale delle Arti e della Cultura.

L'Assessore al Bilancio - AA.GG., Contenzioso Amministrativo, Bilancio e Ragioneria, Finanze, Demanio e Patrimonio, Provveditorato ed Economato, Sport per tutti, Politiche giovanili e cittadinanza sociale, Avv. Raffaele Piemontese, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente della Sezione Provveditorato Economato, confermata dal Direttore del Dipartimento Risorse Finanziarie e Strumentali, Personale e Organizzazione, riferisce quanto segue:

tra l'Ente Autonomo Fiera del Levante, la Regione Puglia ed il Comune di Bari è stato stipulato il 16 settembre 2017 un Protocollo di Intenti per la costituzione, presso la Fiera del Levante, di un "Polo territoriale delle Arti e della Cultura" quale nodo strategico della rete degli attrattori culturali della Città di Bari, che svolga funzione di presidio delle politiche di sviluppo locale e sperimenti un modello replicabile per il consolidamento di un sistema culturale integrato regionale;

il citato Protocollo impegnava i sottoscrittori ad avviare l'iter tecnico-amministrativo funzionale alla realizzazione del "Polo territoriale delle Arti e della Cultura", con la relativa dotazione infrastrutturale;

l'intervento che ne conseguiva, dettagliato nella scheda tecnica allegata al Protocollo stesso, prevedeva la realizzazione di spazi polifunzionali a prevalente destinazione culturale e di spettacolo dal vivo nei padiglioni fieristici nn. 107, 116, 117 e 118, da ristrutturare e restaurare a tal fine;

ai fini della realizzazione dell'intervento di cui al citato Protocollo, la Regione Puglia si impegnava a definire le condizioni amministrative e finanziarie atte ad assicurare la sostenibilità e la copertura del progetto "Polo territoriale delle Arti e della Cultura", così come dettagliato nella scheda tecnica allegata al Protocollo stesso, in coerenza con la programmazione unitaria 2014-2020;

l'Ente Fiera nel citato Protocollo si impegnava a rendere disponibili i compendi immobiliari suindicati, secondo modalità di gestione da definire con appositi e successivi atti dei soggetti sottoscrittori;

con DGR 393 del 13 marzo 2018 la Giunta Regionale approvava le "Linee Guida per la realizzazione del Polo Regionale Arti, Cultura e Turismo presso la Fiera del Levante in Bari";

l'Ente Autonomo Fiera del Levante con contratto del 14.6.2018 (registrato il 19 giugno 2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, al n. 11261, e a cui integralmente ci si riporta) concedeva alla Regione Puglia in locazione ad uso "non abitativo" l'immobile costituito dai padiglioni nn. 107, 116, 117 e Torrione 118 sito in Bari al Lungomare Starita n. 4, situati all'interno del Quartiere Fieristico, della superficie complessiva di circa 4.900 (quattromilanovecento) metri quadrati, per la realizzazione del "Polo territoriale delle Arti e della Cultura";

nel contratto di cui al precedente punto si determina il corrispettivo della locazione nella misura di euro 300.000,00 annui, tenuto conto della valorizzazione locativa delle superfici, diminuita dello scomputo per i lavori effettuati sugli immobili dalla Regione Puglia;

nel contratto di cui sopra, al secondo capoverso dell'art. 4 punto 5, il conduttore si impegnava a realizzare le opere previste al primo capoverso dell'art. 4 punto 5, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di sottoscrizione del contratto in questione;

in considerazione della realizzazione delle opere previste da contratto nel corso del periodo di ventiquattro

mesi di cui sopra, non contemporanea sull'intero compendio immobiliare, ma per porzioni del medesimo, il contratto stipulato in data 14.06.2018 prevedeva che la corresponsione del canone fosse dovuta in proporzione all'effettiva superficie occupata prima dello spirare del termine dei ventiquattro mesi, di tal che, decorso tale termine, invece, l'intero canone risulta dovuto;

per altro verso in relazione alle attività funzionali all'implementazione e al completamento, del "Polo territoriale della Arti e della Cultura" si rende necessario disporre dei seguenti ulteriori immobili posti all'interno del quartiere fieristico:

- a) *Porzione del Padiglione 105, comprensiva della loggia esterna di accesso al lastrico solare del Pad 110;*
- b) *Padiglione 115;*
- c) *Padiglione 173;*
- d) *Terrazza 110;*
- e) *Box area 114b (pad. 109);*
- f) *Locali esterni 106;*
- g) *Torrione 1;*

in relazione ai rapporti economici pendenti è pertanto opportuno procedere ad un addendum al contratto di locazione ad uso non abitativo sopra richiamato al fine di rideterminare l'importo annuo da corrispondersi fino alla data fissata per il completamento del nuovo piano di opere, data a partire dalla quale sarà dovuto il canone convenuto;

a tal fine l'Ente Autonomo Fiera del Levante, a seguito degli accordi intercorsi, ha fatto pervenire alla Regione Puglia in data 04/09/2020 uno schema di "Addendum al contratto di locazione uso commerciale" (e la relativa documentazione allegata), acquisito al prot. n. AOO_107/8680 del 04/09/2020, allegato alla presente proposta;

Tanto premesso e considerato, ritenuto di dover provvedere, si propone alla Giunta di adottare conseguente atto deliberativo.

Il presente provvedimento viene sottoposto all'esame della Giunta Regionale ai sensi dell'art.4, comma 4, lettera a) ed e) della L.R. n. 7/1997.

Sezione copertura finanziaria ai sensi del D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.

COPERTURA FINANZIARIA ai sensi della L.R.28/2001 e successive modifiche ed integrazioni

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale. La successiva attuazione avverrà nell'ambito degli stanziamenti previsti con legge di bilancio a valere sul capitolo 3400 recante "Spese per locazione beni mobili".

L'Assessore relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

udita la relazione;

viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento;

a voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

di prendere atto della relazione dell'Assessore proponente, che quivi si intende integralmente riportata e, per l'effetto, di:

1. approvare lo Schema di Addendum al contratto di locazione (comprensivi degli allegati) tra la Regione Puglia e l'Ente Autonomo Fiera del Levante - che allegato al presente atto - ne costituisce parte integrante;
2. demandare alla Sezione Provveditorato Economato gli adempimenti in esecuzione della presente, ivi inclusa la sottoscrizione del Contratto di cui al punto 1, apportando al medesimo, ove necessario, eventuali modifiche/integrazioni, e autorizzando la stessa Sezione ai conseguenti atti di impegno e liquidazione;
3. dichiarare l'immediata esecutività del presente provvedimento e di disporre la pubblicazione sul BURP ai sensi dell'art. 42 co. 7 della L. R. 28/01 e sul sito internet www.regione.puglia.it

Il Segretario della Giunta
GIOVANNI CAMPOBASSO

Il Presidente della Giunta
MICHELE EMILIANO

ADDENDUM CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE**TRA**

L'Ente Autonomo Fiera del Levante, con sede legale in Bari, al Lungomare Starita n. 4, Codice Fiscale/Partita IVA 00260030721, in appresso anche "Fiera" o "Locatore", nella persona del suo Presidente e legale rappresentante pro-tempore, dott. Pasquale Casillo

E

Regione Puglia, con sede legale in Bari, al Lungomare N. Sauro n. 33, Codice Fiscale 80017210727, in appresso anche "Conduttore" _____.

PREMESSO

- che tra l'Ente Autonomo Fiera del Levante, la Regione Puglia ed il Comune di Bari è stato stipulato il 16 settembre 2017 un Protocollo di Intenti per la costituzione, presso la Fiera del Levante, di un "Polo territoriale delle Arti e della Cultura" quale nodo strategico della rete degli attrattori culturali della Città di Bari, che svolga funzione di presidio delle politiche di sviluppo locale e sperimenti un modello replicabile per il consolidamento di un sistema culturale integrato regionale;
- che il citato Protocollo impegnava i sottoscrittori ad avviare l'iter tecnico-amministrativo funzionale alla realizzazione del "Polo territoriale delle Arti e della Cultura", con la relativa dotazione infrastrutturale;
- che l'intervento che ne conseguiva, dettagliato nella scheda tecnica allegata al Protocollo stesso, prevedeva la realizzazione di spazi polifunzionali a prevalente destinazione culturale e di spettacolo dal vivo nei padiglioni fieristici nn. 107, 116, 117 e 118, che verranno a tal fine ristrutturati e restaurati;
- che, ai fini della realizzazione dell'intervento di cui al citato Protocollo, la Regione Puglia si impegnava a definire le condizioni amministrative e finanziarie atte ad assicurare la sostenibilità e la copertura del progetto "Polo territoriale delle Arti e della Cultura", così come dettagliato nella scheda tecnica allegata al Protocollo stesso, in coerenza con la programmazione unitaria 2014-2020;

- che l'Ente Fiera nel citato Protocollo si impegnava a rendere disponibili i compendi immobiliari suindicati, secondo modalità di gestione da definire con appositi e successivi atti dei soggetti sottoscrittori;
- che con DGR 393 del 13 marzo 2018 la Giunta Regionale approvava le "Linee Guida per la realizzazione del Polo Regionale Arti, Cultura e Turismo presso la Fiera del Levante in Bari";
- l'Ente Autonomo Fiera del Levante con contratto del 14.6.2018 (registrato il 19 giugno 2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, al n. 11261, e a cui integralmente ci si riporta) concedeva alla Regione Puglia in locazione ad uso "non abitativo" l'immobile costituito dai padiglioni nn. 107, 116, 117 e Torrione 118 sito in Bari al Lungomare Starita n. 4, situati all'interno del Quartiere Fieristico, della superficie complessiva di circa 4.900 (quattromilanovecento) metri quadrati, per la realizzazione del "Polo territoriale delle Arti e della Cultura";
- nel contratto di cui al precedente punto, stipulato in data 14.06.2018, si determina il corrispettivo della locazione nella misura di euro 300.000,00 annui, tenuto conto della valorizzazione locativa delle superfici, diminuita dello scomputo per i lavori effettuati sugli immobili dalla Regione Puglia;
- nel contratto di cui sopra, stipulato in data 14.06.2018, al secondo capoverso dell'art.4 punto 5, il conduttore si impegna a realizzare le opere previste al primo capoverso dell'art.4 punto 5, entro e non oltre ventiquattro mesi dalla data di sottoscrizione del contratto in questione;
- in considerazione della realizzazione delle opere previste da contratto nel corso del periodo di ventiquattro mesi di cui sopra, non contemporanea sull'intero compendio immobiliare, ma per porzioni del medesimo, il contratto stipulato in data 14.06.2018 prevede che la corresponsione del canone sia dovuta in proporzione all'effettiva superficie occupata prima dello spirare del termine dei ventiquattro mesi, di tal che, decorso tale termine, invece, l'intero canone risulta dovuto;
- al momento della stipula del presente atto, il termine di ventiquattro mesi è spirato, le opere previste nel contratto stipulato in data 14.06.2018 non sono state integralmente realizzate e risulta occupato esclusivamente il padiglione 107 dalla data del 12.09.2019, il cui canone annuo di Euro 118.163,27 avente decorrenza dal 01.09.2019, non è stato mai corrisposto;

- in relazione ai rapporti economici pendenti, al decorso infruttuoso del termine originario di ventiquattro mesi per il completamento delle opere concordate, del nuovo termine che deve essere concesso per il completamento del nuovo piano di opere a realizzarsi, si rende necessario determinare, in via transattiva, un importo annuo da corrispondersi fino alla data fissata per il completamento del nuovo piano di opere, data a partire dalla quale sarà dovuto il canone concesso nel presente atto;
- La Regione Puglia ha richiesto all'Ente Autonomo Fiera del Levante la disponibilità dei seguenti ulteriori immobili posti all'interno del quartiere fieristico:
 - a) *Porzione del Padiglione 105, comprensiva della loggia esterna di accesso al lastrico solare del Pad 110;*
 - b) *Padiglione 115;*
 - c) *Padiglione 173;*
 - d) *Terrazza 110;*
 - e) *Box area 114b (pad. 109);*
 - f) *Locali esterni 106;*
 - g) *Torrione 1.*
- La Regione Puglia, pertanto, richiedeva all'Ente Autonomo Fiera del Levante di specificare ed integrare il contratto del 14.6.2018 (registrato il 19 giugno 2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, al n. 11261, e a cui integralmente ci si riporta) con il presente *addendum* gli ulteriori immobili <<da a) a g)>> di cui al precedente punto di proprietà dell'Ente Autonomo Fiera del Levante.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Premesse.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto, il contratto sottoscritto tra le parti in data 14.6.2018 e registrato in data 19.06.2019 deve intendersi qui integralmente richiamato, fatte salve le modifiche e/o le integrazioni espressamente di seguito concordate tra le parti.

Art. 2 – Oggetto del Contratto (nuovi immobili oggetto di Locazione)

Fermo restando quanto già disciplinato dall'art. 2) del contratto di locazione del 14.6.2018, l'Ente Autonomo Fiera del Levante, nella qualità di proprietario, concede altresì in locazione ad uso "non abitativo", alla Regione Puglia, che accetta, gli immobili costituiti dai padiglioni *Torrione 1, Padiglione 115, ed in comodato d'uso gratuito Padiglione 173, Padiglione 105 (porzione+loggia), Terrazzo del Pad. 110, Box area 114b (Pad. 109) e Locali esterni 106*, siti in Bari al Lungomare Starita n. 4, situati all'interno del Quartiere Fieristico, della superficie complessiva così come evidenziata e specificata nell'*allegato tecnico sub 2)*, individuati ed evidenziati in giallo nella planimetria allegata al presente atto *sub 1)*, ad uso "non abitativo", ossia ad uso uffici regionali e sale destinate ad iniziative connesse al sistema culturale regionale – come ad esempio incontri culturali, eventi aperti al pubblico, proiezioni, spettacoli, mostre, mostre mercato-permanenti, biblioteche, centri multimediali, attività di valorizzazione delle produzioni locali, attività in campo culturale, attività educative, formative, divulgative, attività di produzione e/o scambio di servizi o combinazione delle stesse, ed altre attività simili, ivi compresi eventi a pagamento.

Gli immobili sono iscritti al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Bari, al Fogli 80, Part. 176, con i seguenti rispettivi subalterni:

- Torrione 1 sub. 34
- Padiglione 105 (porzione+loggia) sub. 43
- Padiglione 115 sub. 24
- Padiglione 173 sub. 34
- Terrazzo del Pad. 110 sub. 45
- Box area 114b (Pad. 109) sub. 34
- Locali esterni 106 sub. 25

Il Locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitarne il libero godimento.

L'Ente Fiera si riserva ogni diritto di regolare, per proprie insindacabili esigenze, tempi e modalità di accesso e di fruizione degli spazi del Quartiere Fieristico, compatibilmente con la fruibilità degli immobili, per le finalità di cui al primo paragrafo;

Il Locatore dà atto che gli immobili ed i relativi impianti tecnologici saranno oggetto di riqualificazione da parte della Regione Puglia, secondo quanto descritto nell'allegato sub 2), per essere resi idonei all'uso a cui il Conduttore intende destinarli, anche in relazione

agli strumenti urbanistico-edilizi ed alle autorizzazioni necessarie in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle Leggi n. 37/08 e 10/91 e al D.lgs. 81/08 e s.m.i. La Regione Puglia si obbliga sin d'ora a non destinare gli immobili oggetto del contratto ad usi diversi da quelli indicati al primo capoverso del presente articolo. Il mutamento di destinazione senza consenso, o l'uso diverso rispetto a quanto convenuto, da parte del Conduttore, integrerà gli estremi del grave inadempimento e sarà causa di risoluzione di diritto del presente contratto. In ogni caso, il Conduttore si obbliga a non porre in essere comportamenti, anche da parte di terzi, che possano ledere l'immagine e il prestigio del Locatore.

Le parti convengono che tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria gravino in via esclusiva sulla Regione Puglia, anche in ragione della esecuzione delle opere di ristrutturazione dalla stessa realizzate e a realizzarsi.

Art. 3 - Durata

Art. 3.1. La locazione per tutti gli immobili locati dalla Regione Puglia, così come specificati al punto sub 2, avrà durata fino al 21.05.2038 (20 anni dalla data di verbale di consegna provvisoria degli immobili locati con contratto del 14.6.2018, avvenuta in data 22.05.2018.

Art. 4 – Corrispettivo della Locazione

4.1. In riferimento all'importo annuo da corrispondersi in via transattiva, secondo quanto definito in premessa, fino alla data del 31.12.2022 si conviene che la Regione Puglia corrisponda all'Ente Autonomo Fiera del Levante

- € 280.000,00 (euro duecentottantamila/00) alla data di sottoscrizione del presente *addendum*

- € 280.000,00 (euro duecentottantamila/00) alla data del 01.01.2021;

- € 280.000,00 (euro duecentottantamila/00) alla data del 01.01.2022;

Agli importi indicati deve aggiungersi l'I.V.A., atteso che con la presente scrittura privata il locatore esercita l'opzione per l'assoggettamento ad IVA dei canoni di locazione.

Il canone globale annuo della locazione, decorrente dal 01.01.2023, è fissato in € **585.000,00** (euro cinquecentottantacinquemila/00). Tale canone annuo riviene, in

conformità a quanto indicato dall' "Avviso Pubblico per manifestazione d'interesse per la localizzazione di nuove attività all'interno del quartiere fieristico", dalla valorizzazione locativa delle superfici, diminuita dello scomputo per i lavori effettuati sugli immobili dalla Regione Puglia, conformemente a quanto dettagliatamente indicato all'Allegato A della delibera di Giunta Regionale n. 393 del 13/03/2018 e comunque per un importo lavori non superiore ad € 700,00/mq. oltre IVA.

4.2. Il canone sarà corrisposto in n. 3 (tre) rate quadrimestrali anticipate di pari importo, entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione di fattura, con bonifico bancario a favore dell'E.A. Fiera del Levante utilizzando l'Istituto Banca Popolare di Bari, sede di Bari, Corso Cavour 84, IBAN: IT 77 K 05424 04010 000007009090.

4.3. Il canone di locazione sopra indicato sarà aggiornato annualmente, senza necessità di richiesta, a decorrere dalla seconda annualità, in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, fatte salve diverse previsioni legislative in materia.

4.4. È a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara di assumerlo, il pagamento di tutte le spese di gestione, ivi comprese le forniture telefoniche, luce, gas, acqua e TARI, ovvero della tassa equipollente o sostitutiva della medesima.

In ogni caso tutte le somme che la Fiera dovesse anticipare per conto del conduttore per quanto innanzi detto, dovranno essere a quest'ultima rimborsate entro e non oltre venti giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dell'Ente Fiera. Sulle somme non corrisposte decorreranno gli interessi moratori.

4.5. Gli oneri accessori al canone di locazione ovvero le spese comuni sono disciplinati dal Regolamento Interno "Fiera District", volto a regolare i rapporti tra l'Ente Autonomo Fiera del Levante e i titolari di diritti di godimento ovvero di utilizzo degli immobili dello stesso, che costituisce parte integrante del presente contratto.

4.6. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

4.7. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato dal Conduttore, salvo il caso di mancato uso dell'immobile per fatti e/o atti non addebitabili alla volontà della conduttrice (ad esempio non esaustivo, forza maggiore o fatti ed atti addebitabili alla locatrice).

4.8. Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze pattuite, fatti salvi i casi di cui al precedente punto 4.7., nonché la mancata esecuzione delle necessarie

opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, costituirà automaticamente il Conduttore in mora. Il reiterato mancato pagamento costituirà, inoltre, inadempienza grave e legittimerà la Fiera a risolvere di diritto il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

Art. 5 – Servizi

In aggiunta al canone di liquidità stabilito al precedente punto sub 4), la Regione Puglia si obbliga a garantire anche in favore dell'Ente Autonomo Fiera del Levante i servizi di cui agli allegati sub 3 e sub 4, senza richiedere alcun onere e/o corrispettivo all'Ente Autonomo Fiera del Levante.

A fronte dei suddetti servizi la Regione non corrisponderà all'Ente gli oneri condominiali previsti al punto 4.5 del contratto di locazione del 14.6.2018;

Art. 5 bis – Lavori

La Regione Puglia, entro e non oltre il _____, eseguirà a propria cura e spese gli ulteriori lavori di ristrutturazione e/o sistemazione presso gli immobili oggetto del presente contratto (così come integrato), come da prospetto tecnico descrittivo allegato al presente addendum.

La Regione Puglia si impegna a programmare i lavori, previa approvazione dell'Ente Fiera, secondo un crono-programma che dovrà essere concordato con la Fiera tenendo conto anche del calendario fieristico.

Art. 6- Trattamento dei dati personali

Le Parti si obbligano a trattare i dati personali nel completo rispetto dei principi e delle norme del D.Lgs. n. 196/2003. Le parti dichiarano espressamente di aver ricevuto l'informativa prevista dall'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003.

Elenco degli allegati:

- 1) Planimetria del quartiere fieristico, con localizzazione dei Padiglioni ed Aree oggetto del presente contratto;*
- 2) Documento Tecnico di valorizzazione canoni e lavori;*
- 3) Elenco dei Servizi Global service;*
- 4) Capitolato global service.*

Letto, confermato e sottoscritto, in triplice originale in bollo ad un unico effetto, in Bari il

E.A. Fiera del Levante

IL PRESIDENTE

Dott. Pasquale CASILLO

Regione Puglia

Il Condatore dichiara di approvare espressamente ai sensi dell'art. 1341 c.c., nel loro insieme e in ogni specifica parte i seguenti articoli del presente contratto: Artt. 2, 4 e 5.

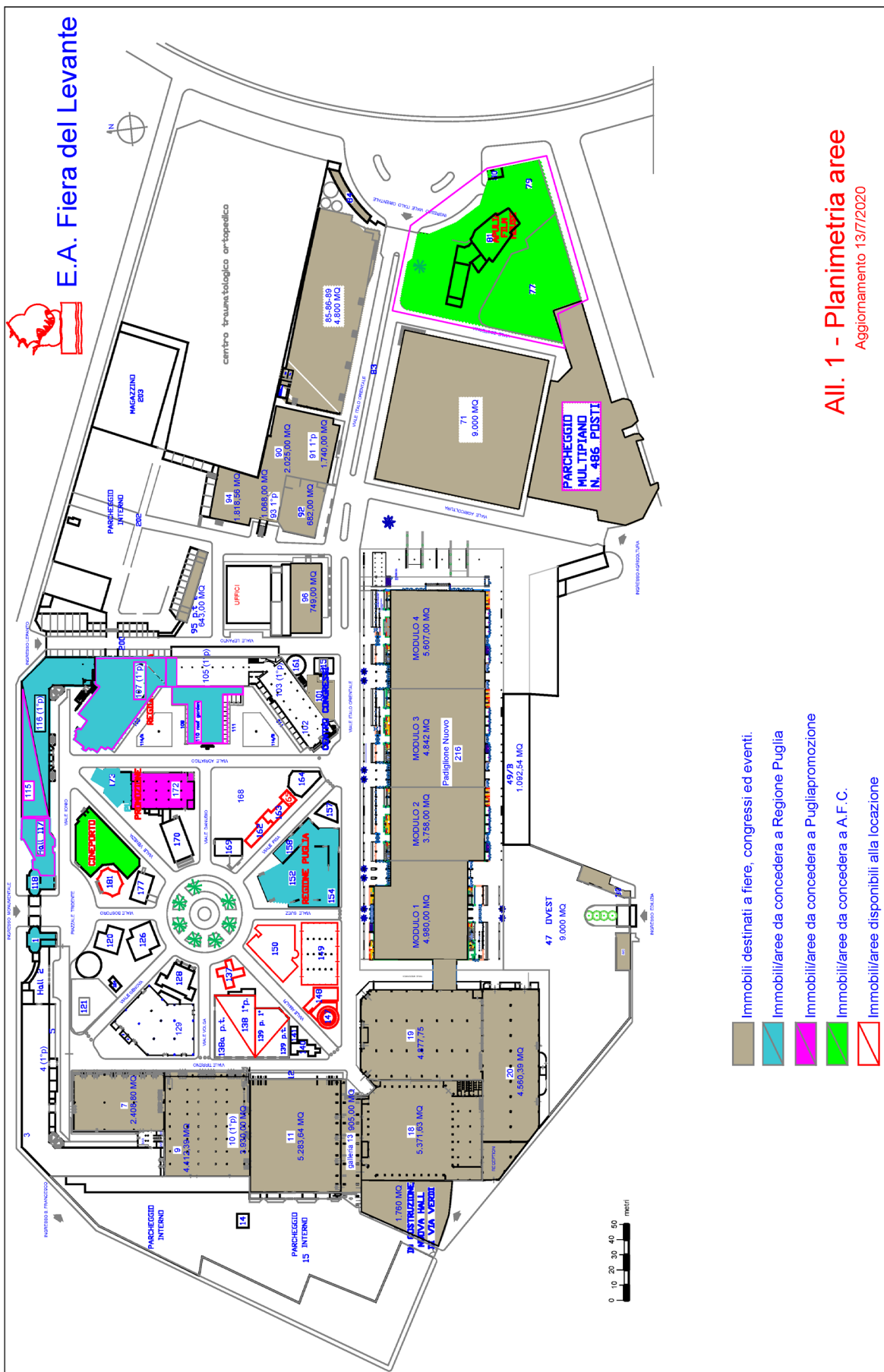
Bari,

E.A. Fiera del Levante

IL PRESIDENTE

Dott. Pasquale CASILLO

Regione Puglia



SITUAZIONE ATTUALE

	superficie mq	canone annuo contratt. €/anno	costi ristruttur. €/mq/anno	canone unit. €/mq/anno	canone da avviso pubb. €	anni	costi in 20 anni €
TORRIONE 118	831		€ 498.330	€ 108	€ 89.699		
HALL 117	605		€ 363.228	€ 108	€ 65.381		
PAD. 107	1.400		€ 840.000	€ 90	€ 126.000		
PAD. 116	2.151		€ 1.290.390	€ 108	€ 232.270		
	4.987		€ 2.991.948		€ 513.351		€ 10.267.013
		€ 300.000	€ 60		€ 363.753	20	€ 2.991.948
							€ 7.275.065

PAD. 81	2.192	comodato gratuito					
PAD.172	1.099	€ 70.000		5,31 €/mese			
PADIGLIONE 180	1.400	€ 30.000		1,79 €/mese			
	4.691	€ 100.000					

Situazione attuale complessiva	9.678	€ 400.000	3,44 €/mese				
--------------------------------	-------	-----------	-------------	--	--	--	--

INTEGRAZIONE SECONDO AVVISO PUBBLICO							
TORRIONE 1	831			€ 108			€ 89.699
PAD. 115	2.598			€ 108			€ 280.629
PAD. 173	422			€ 90			€ 37.980
PAD. 170	343			€ 90			€ 30.870
	4.194						€ 439.179
PD. 105 (porzione) + copertura pad. 105	(**)		€ 0				€ 0
locali tecnici P.T. pad. 106+ gruppo box 109	389		€ 0				€ 0

(**) N.B. - superficie all'aperto di circa 750 mq

totale complessivo integrazione	14.261	€ 763.753	4,46 €/mese	netto IVA	5,4	lordo IVA	
------------------------------------	--------	-----------	-------------	-----------	-----	-----------	--

REGIONE	superficie mq	canone OMI		canone da Avviso Pubblico Fiera			costi ristrutturazione €/mq + IVA (*) (700)		canone scomputato (in 214 mesi)		
		canone		canone			lavori		IVA		
		€/mq/mese	€/anno	€/mq/mese	€/anno	€/anno	€/anno	IVA	€/anno	€/mq/anno	
TORRIONE 118	831	8,4	83.719	9,0	89.699	19.734	581.385	58.139	60.305	13.267	7,4
TORRIONE 1	831	8,4	83.719	9,0	89.699	19.734	581.385	58.139	60.305	13.267	7,4
HALL 117	605	8,4	61.022	9,0	65.381	14.384	423.766	42.377	43.956	9.670	7,4
PAD. 107	1.400	8,4	141.120	7,5	126.000	27.720	980.000	98.000	76.452	16.819	5,6
PAD. 116	2.151	8,4	216.786	9,0	232.270	51.099	1.505.455	150.546	156.156	34.354	7,4
PAD. 115	2.598	8,4	261.921	9,0	280.629	61.738	1.818.894	181.889	188.668	41.507	7,4
PAD. 173	422										
PD. 105 (porzione) + copertura pad. 105	(**)										
locali tecnici P.T. pad. 106+ gruppo box 109	389										
TOTALE	9.227		848.287	1,8	883.679	194.409	5.890.885	589.089	585.841	128.885	6,5

(*) N.B. - il calcolo tiene conto dell'IVA sui canoni al 22% e dell'IVA sui lavori al 10%

(**) N.B. - superficie all'aperto di circa 750 mq

(***) N.B. - canone lordo, pari a 5,3 €/mq/mese oltre IVA



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

ALLEGATO TECNICO-PRESTAZIONALE DEI SERVIZI

INDICE DEI LAVORI E SERVIZI

- 1. Servizio di manutenzione completa dei presidi fissi e mobili antincendio del Centro Direzionale Pad. 96;*
- 2. Servizio di manutenzione completa dell'impianto di sollevamento con conduzione ubicato presso il Centro Direzionale Pad. 96;*
- 3. Servizio di manutenzione completa degli impianti di regolamentazione accessi costituiti da barriere mobili presso i varchi d'accesso all'Ingresso Monumentale, Ingresso Lepanto e nei pressi del Pad. 102 su Viale Adriatico;*
- 4. Servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria con conduzione delle superfici a verde del quadrilatero centrale del Quartiere Fieristico ed altre zone di pertinenza dell'Ente;*

**FIERA
DEL
LEVANTE**

AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

- gestione e manutenzione degli impianti di irrigazione, manutenzione delle piante d'interno al 2° piano della palazzina uffici Centro Direzionale Pad. 96;*
- 5. Servizio di pulizia della palazzina uffici del Centro Direzionale Pad. 96, gabbiotto vigilanza dell'Ingresso Monumentale ed annessi servizi igienici attualmente presenti all'interno della Hall 117. Disinfezioni e disinfestazioni all'occorrenza;*
 - 6. Servizio di gestione, conduzione e manutenzione della Fontana Monumentale all'interno del quadrilatero centrale del Quartiere Fieristico;*
 - 7. Lavori di manutenzione edilizia di strade, marciapiedi, segnaletica stradale orizzontale e verticale delle zone del quadrilatero centrale, compresi la portineria d'ingresso, il perimetro del Centro Direzionale Pad. 96 e il Viale Lepanto e della Fontana Monumentale;*
 - 8. Servizio di manutenzione con conduzione degli impianti elettrici, di illuminazione ed antintrusione delle zone del quadrilatero centrale, compresi la portineria d'ingresso, il perimetro del Centro Direzionale Pad. 96, il Viale Lepanto e la Fontana Monumentale;*
 - 9. Servizio di manutenzione con conduzione degli impianti di climatizzazione della palazzina uffici del Cento Direzionale Pad. 96 e della portineria dell'Ingresso Monumentale del quartiere fieristico;*
 - 10. Servizio di portierato-guardiania.*

1. Servizio di manutenzione completa dei presidi fissi e mobili antincendio del Centro Direzionale Pad. 96

Descrizione del servizio:

- 1.1 Manutenzione degli estintori di proprietà dell'Ente in dotazione alla palazzina uffici, Centro Direzionale Pad. 96, da eseguire secondo le modalità di legge, nell'ambito di tutti i semestri di ciascuna annualità, compreso aggiornamento e sottoscrizione del registro antincendio in dotazione all'Ente, per n. 9 estintori a polvere kg. 6/cad. + n. 1 estintore a CO₂, riportati nella successiva tabella, con operazioni di controllo semestrali ed operazioni di ricarica completa previste a 36 mesi dall'anno di costruzione stampigliato sulla bombola e successivi;
- 1.2 Manutenzione degli idranti fissi in dotazione al Centro Direzionale, a copertura dei lati esterni Nord-Est e Nord-Ovest Pad. 96, da eseguire secondo le modalità di legge, nell'ambito di tutti i semestri di ciascuna annualità, compreso aggiornamento e sottoscrizione del registro antincendio in dotazione all'Ente, per n. 2 idranti attualmente collegati alla rete idrica



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

promiscua dell'intero quartiere fieristico (potabile e antincendio), che a breve sarà separata a seguito di specifico appalto.

Tabella degli estintori portatili in dotazione al Centro Direzionale Pad. 96:

TIPO	ESTINTORE	ESTINTORE	MATRICOLA	Ubicazione	Anno	SCADENZA
	MATRICOLA	N.	interna		Fabbricazione	COLLAUDO
Pad. 96 - CORRIDOI AI PIANI						
Polvere	14008	6	590	1° p.	2 015	2026
Polvere	12851	9	589	1° p.	2 015	2026
Polvere	12802	7	587	1° p.	2 015	2026
Polvere	13982	8	588	1° p.	2 015	2026
Polvere	12814	1	593	2° p.	2 015	2026
Polvere	14034	3	591	2° p.	2 015	2026
Polvere	13478	2	594	2° p.	2 015	2026
Polvere	13356	4	592	2° p.	2 015	2026
Polvere	14037	5	593	2° p.	2 015	2026
PAD. 96 - CENTRALE FRIGO p.t.						
CO2	28039	16	585	Centr. Frigo	2 015	2026

La Ditta Appaltatrice si obbliga ad effettuare il servizio di manutenzione da effettuarsi ai sensi della normativa UNI 9795, UNI 9490 e secondo quanto previsto da tutte le norme che regolano la materia sugli impianti presenti nei seguenti immobili:

Prestazioni:

La Ditta Appaltatrice si impegna:

- a garantire gli interventi tempestivi che dovessero risultare necessari, pur se non previsti, anche nei giorni festivi.
- ad assumersi ogni responsabilità in merito ai servizi, da espletarsi secondo le norme che regolano la materia.

La quota a canone ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere necessarie a consentire il funzionamento, in caso di necessità, di tutte le apparecchiature antincendio fisse e più in particolare le manichette ad acqua.

Sono compresi tutti i pezzi di ricambio e i materiali di consumo necessari al corretto funzionamento e per tenere gli impianti in perfetta efficienza. La quota a canone comprende il controllo semestrale della funzionalità degli impianti antincendio ad acqua attraverso la verifica strumentale della pressione alle bocche di erogazione e dello stato di conservazione delle tubature in vista ed il ripristino delle condizioni di funzionalità ove necessario, anche con eventuali sostituzioni di manichette, lance, cartello di segnalazione, ecc...

Il canone comprende, inoltre, la verifica semestrale della integrità dei pannelli "safe crash" di chiusura delle cassette contenenti manichette, estintori, e l'eventuale sostituzione degli stessi. Annualmente dovranno essere svolte e riavvolte le tubazioni flessibili e provata la tenuta delle saracinesche di arresto.

Tutte le attività sugli impianti antincendio dovranno essere riportate sul registro dei controlli, rilasciando apposito verbale di avvenuto controllo.



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

2. Servizio di manutenzione completa dell'impianto di sollevamento con conduzione ubicato presso il Centro Direzionale Pad. 96

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio di manutenzione programmata è relativo al seguente impianto di sollevamento all'interno del Quartiere Fieristico:

ASCENSORE PADIGLIONE 96 (Centro Direzionale)

Costruttore: KONE N. 11340249

N. Matr: 1323 **Cat:**

Collaudo: 17.09.2009 **Tipo:** Inverter

Corsa: 10,20 [m] **Velocità:** 1,00-.... [m/s]

Portata: 480[kg]/6 persone **Piani serviti:** 3

Scadenza ispezione periodica biennale: agosto 2019

Il servizio è così distinto:

A) Interventi di manutenzione con cadenza bimestrale al fine di garantire il corretto funzionamento di tutte le singole parti costituenti l'impianto.

Detti interventi di manutenzione dovranno essere concordati con l'Area Tecnica - Sviluppo Immobiliare dell'Ente e dovranno essere effettuati da personale abilitato.

Gli interventi di manutenzione dovranno essere necessariamente, ma non limitatamente, i seguenti:

- Pulizia, lubrificazione e registrazione degli organi in movimento;
- Controllo allarme acustico;
- Controllo segnalazione piano e cabina;
- Controllo livello fermata ai piani;
- Controllo porte – corretto funzionamento apertura/chiusura;
- Controllo contatti di sicurezza porte;
- Verifica livello olio argano/centralina;
- Controllo tenuta guarnizioni;
- Controllo apertura/chiusura freno;
- Controllo dispositivo di ripescamento;
- Controllo lubrificazione guide;
- Controllo scorrimento funi;
- Controllo dispositivo di emergenza;
- Pulizia fossa;
- Controllo impianto interfonico tra cabina e locale macchine (se presente);
- Controllo dispositivo telefonico bidirezionale (se presente);



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

- Controllo dell'impiantistica elettrica interna alla cabina e del locale macchina (illuminazione normale e di emergenza).

Al termine di ogni intervento manutentivo l'Appaltatore dovrà rilasciare all'Ente regolare modulo attestante l'avvenuto intervento sull'impianto.

- B)** Verifiche semestrali, con l'annotazione sul libretto di esercizio, consistenti in:
- Verifica dell'integrità ed efficienza del paracadute, del limitatore di velocità, della valvola di blocco e di tutti i dispositivi di sicurezza;
 - Verifica dello stato di conservazione delle funi di trazione e dei loro attacchi;
 - Controllo dello scorrimento tra funi di trazione e gole della puleggia di frizione;
 - Verifica dell'efficienza della valvola di sovrappressione;
 - Verifica dell'isolamento tra circuiti elettrici e tra questi e l'impianto di terra;
 - Verifica della continuità dei collegamenti con l'impianto di terra.
- C)** Assistenza alle visite periodiche e straordinarie da parte degli organismi preposti al controllo, con coinvolgimento di questi ultimi direttamente a cura del manutentore.
- D)** Invio tempestivo su chiamata di personale specializzato e abilitato per ripristinare il servizio in seguito ad eventuali fermi. Gli interventi dovranno essere effettuati entro e non oltre 60 minuti dalla richiesta.

La Ditta Appaltatrice assume comunque l'onere del buon mantenimento dell'impianto

Prestazioni:

1. sono comprese tutte le sostituzioni di parti elettriche e meccaniche - escluse le parti indicate al punto n. 6 - a tal fine necessarie all'impianto di che trattasi;
2. la ditta appaltatrice si impegna ad effettuare visite periodiche con personale idoneo per verificare il regolare funzionamento dei dispositivi meccanici ed elettrici ed in particolare il regolare funzionamento delle porte dei piani e relative chiusure e, altresì, per provvedere alle prestazioni normali di pulizia e di lubrificazione delle parti, e di pulizia delle stesse nonché della fossa oltre il piano terra secondo i tempi e le modalità previste dalle leggi vigenti.
3. La Ditta Appaltatrice interviene con personale specializzato durante l'orario normale di lavoro, ad ogni giustificata richiesta dell'Ente, per ovviare ad eventuali improvvisi guasti con interruzione del servizio.
4. La Ditta Appaltatrice provvederà alla verifica semestralmente dell'impianto, con annotazioni nel libretto di esercizio, come prescritto dal comma 4^a art. 19 del D.P.R. n. 1497 del 29.05.1963 e s.m.i.
5. La Ditta Appaltatrice dovrà essere in possesso di idonea assicurazione e con idonei massimali per la propria responsabilità civile per persona, catastrofe e per danni a cose.
6. La Ditta Appaltatrice esclude dal presente impegno gli oneri seguenti (saranno pagati a parte):
 - tutti gli interventi richiesti al di fuori dell'orario normale feriale di lavoro;
 - le riparazioni derivanti da cause di forza maggiore e da qualsiasi altra causa estranea al normale uso dell'impianto;
 - le modifiche od aggiunte di qualsiasi natura richieste dal committente o imposte dalla legge;
 - le riparazioni alle strutture murarie connesse con l'impianto;
 - le sostituzioni o riparazioni delle protezioni;
 - verniciatura ex novo, ritocchi o rifacimento delle pareti, pavimento e tappeto della cabina mobile, pulizia della cabina mobile, delle pareti del vano corsa e della fossa o delle protezioni;



**FIERA
DEL
LEVANTE**

AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

- *l'illuminazione del locale macchina, del locale pulegge di rinvio, del vano corsa e della cabina mobile;*
- *l'illuminazione delle botole e vie corsa, lampade per segnalazione luminosa delle betoniere e indicatori di posizione, la fornitura dei ripari o transenne necessari per l'espletamento del servizio, la riparazione o la fornitura e posa in opera di argani - funi di trazione - porte di piano;*
- *nonchè prestazioni attuate per motivi ingiustificati quali ad esempio interruzione di energia elettrica, porte aperte, recupero oggetti caduti nella fossa.*

La quota a canone comprende tutti gli oneri conseguenti la manutenzione e conduzione, con personale abilitato, e con gli oneri della manutenzione totale e completa, comprendente tutti gli interventi su chiamate e la sostituzione di tutti i componenti e sottosistemi usurati, nonché gli interventi su chiamate in caso di passeggeri bloccati in cabina H24, 7 giorni su 7 e dell'assistenza in occasione di visite ordinarie o straordinarie degli organi di controllo. Le opere dovranno essere effettuate in modo da evitare il fermo dell'impianto.

La fornitura ed il montaggio dei ricambi e materiali necessari, anche olii, sono compresi nel canone con la sola esclusione dell'eventuale sostituzione delle funi e dei motori e di quanto elencato al punto 6 precedente. Sono comprese nella quota a canone le verifiche periodiche agli impianti elevatori ai sensi del D.P.R. 30/04/99 n. 162 e s.m.i. da affidare, a cura e onere della Ditta, ad ente preposto o ad organismo notificatore certificato.

Compresa nel canone, si richiede la verifica di funzionamento del sistema di comunicazione bidirezionale esistente con tecnologia GSM.

3. Servizio di manutenzione completa degli impianti di regolamentazione accessi costituiti da barriere mobili presso i varchi d'accesso all'Ingresso Monumentale, Ingresso Lepanto e nei pressi del Pad. 102 su Viale Adriatico;

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio di manutenzione programmata è relativo ai seguenti impianti all'interno del Quartiere Fieristico:

**BARRIERA SUL LATO INTERNO DELL'INGRESSO MONUMENTALE PAD. 119
costituita da :**

- N. 1 Corpo semi-barriere FAAC B 680 contrapposte funzionanti a 24 V per uso continuo, complete di operatore oleodinamico con blocco apertura e chiusura, dispositivo di sblocco, rallentamento elettronico, apparecchiatura elettronica ed encoder;
- N. 2 Sbarre tonde S in alluminio lunghezza mt 3,00 illuminate;
- N. 2 Tasche di fissaggio;
- N. 2 Coppie di fotocellule;
- N. 2 Lampeggiatori integrati nel corpo barriera;
- N. 1 Ricevente per radiocomandi;
- N. 2 radiocomandi in dotazione, oltre alla pulsantiera interna al gabbietto vigilanza.



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

BARRIERA SU VIALE ADRIATICO NEI PRESSI DEL PAD. 102 VIDEOSORVEGLIATA (attualmente non in servizio)**costituita da :**

- N. 1 Corpo barriera FAAC B 680 funzionante a 24 V per uso continuo, completa di operatore oleodinamico con blocco apertura e chiusura, dispositivo di sblocco, rallentamento elettronico, apparecchiatura elettronica ed encoder;
- N. 1 Asta tonda S in alluminio lunghezza mt 4,00 illuminata;
- N. 1 Tasca di fissaggio;
- N. 2 Coppie di fotocellule;
- N. 1 Lampeggiatore integrato nel corpo barriera;
- N. 1 Ricevente per radiocomandi;
- N. 1 piedino d'estremità;
- N. 1 telecamera per esterni con tecnologia IP da 2 megapixel Full HD, attraverso la quale effettuare il comando a distanza per apertura/chiusura dalla portineria Monumentale.

BARRIERA SUL LATO INTERNO DELL'INGRESSO LEPANTO (attualmente non in servizio)**costituita da :**

- N. 2 Corpi barriere FAAC poste una sulla corsia di entrata ed una su quella di uscita, funzionanti a 24 V per uso continuo, complete di operatore oleodinamico con blocco apertura e chiusura, dispositivo di sblocco, rallentamento elettronico, apparecchiatura elettronica ed encoder;
- N. 2 Sbarre tonde S in alluminio lunghezza mt 3,00 illuminate;
- N. 2 Tasche di fissaggio;
- N. 2 Coppie di fotocellule;
- N. 2 Lampeggiatori integrati nel corpo barriera.

La Ditta Appaltatrice assume l'onere del buon mantenimento degli impianti

Prestazioni:

1. sono comprese tutte le sostituzioni di parti elettriche e meccaniche necessarie al corretto funzionamento;
2. la ditta appaltatrice si impegna ad effettuare visite periodiche con personale idoneo per verificare il regolare funzionamento dei dispositivi meccanici ed elettrici, per provvedere alle prestazioni normali di pulizia e di lubrificazione delle parti, secondo i tempi e le modalità previste dalle leggi vigenti.
3. La Ditta Appaltatrice interviene con personale specializzato durante l'orario normale di lavoro, ad ogni giustificata richiesta dell'Ente, per ovviare ad eventuali improvvisi guasti con interruzione del servizio.
4. La Ditta Appaltatrice provvederà alla verifica semestralmente dell'impianto, con annotazioni nel relativo registro di manutenzione
5. La Ditta Appaltatrice dovrà essere in possesso di idonea assicurazione e con idonei massimali per la propria responsabilità civile per persona, catastrofe e per danni a cose.
6. La Ditta Appaltatrice esclude dal presente impegno gli oneri seguenti (saranno pagati a parte):
 - tutti gli interventi richiesti al di fuori dell'orario normale feriale di lavoro;
 - le riparazioni derivanti da cause di forza maggiore e da qualsiasi altra causa estranea al normale uso dell'impianto;
 - le modifiche od aggiunte di qualsiasi natura richieste dal committente o imposte dalla legge;



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

- le riparazioni alle strutture murarie connesse con l'impianto;
- le sostituzioni o riparazioni delle protezioni;

La quota a canone comprende tutti gli oneri conseguenti la manutenzione e conduzione, con personale abilitato, con gli oneri della manutenzione totale e completa, comprendente tutti gli interventi su chiamate e la sostituzione di tutti i componenti e sottosistemi usurati, nonché gli interventi su chiamate. Le opere dovranno essere effettuate in modo da evitare il fermo degli impianti.

La fornitura ed il montaggio dei ricambi e materiali necessari, anche olii, sono compresi nel canone. E' compresa inoltre la manutenzione dei telecomandi e la sostituzione delle pile o del telecomando stesso se non funzionante. La quota a canone si intende comprensiva di tutti gli adempimenti previsti dall'osservanza della normativa vigente per l'intera durata contrattuale.

4. Servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria con conduzione delle superfici a verde del quadrilatero centrale del Quartiere Fieristico ed altre zone di pertinenza dell'Ente; gestione e manutenzione degli impianti di irrigazione, manutenzione delle piante d'interno al 2° piano della palazzina uffici Centro Direzionale Pad. 96.

Descrizione del servizio:

Manutenzione ordinaria del verde

Il servizio di manutenzione ordinaria del verde comprende tutte quelle pratiche colturali che ricorrono più volte all'anno per il mantenimento del prato, delle piante erbacee, arboree, cespugliose, arbustive, nonché la sostituzione del materiale florovivaistico impiantato e perito per avversità climatiche, per inadattamento, per malattie ecc.

Le operazioni previste per la manutenzione ordinaria del verde riguardano essenzialmente:

- a) Potature;
- b) Irrigazioni e manutenzione dei relativi impianti;
- c) Taglio delle zone mantenute a tappeto erboso presenti nell'intorno della Fontana Monumentale e lungo i Viali del Quadrilatero Monumentale, con utilizzo di idonei mezzi meccanici;
- d) Sfalci e taglio con frequenza quindicinale, delle erbacce infestanti presenti lungo le strade e i viali, principalmente a ridosso dei cordoni stradali, compresi nell'area di tutto il Quadrilatero;
- e) Pulizia delle caditoie di raccolta delle acque meteoriche lungo i viali e le strade, a seguito del verificarsi di eventi atmosferici importanti e comunque almeno con frequenza mensile;
- f) Pulizia delle superfici scoperte lungo i viali, strade e marciapiedi del Quadrilatero Monumentale, con spazzatura e raccolta del materiale eterogeneo accumulatosi principalmente in conseguenza dell'effetto del vento.

Più dettagliatamente si dovrà eseguire:

- pulizia periodica (frequenza due volte la settimana) del prato, delle aiuole, dei vialetti pavimentati, delle aree in terra battuta, delle fioriere ornamentali e delle siepi;
- sfalcio, rasatura e diserbatura periodica del prato con formazione e mantenimento del prato esistente ed eventuale rigenerazione e risemina o rinnovo delle parti non riuscite o deteriorate;
- irrigazioni ordinarie e di soccorso per aspersione meccanica o manuale;



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

- mantenimento dei manufatti, rinnovo stagionale delle fioriere e delle aiuole;
- conservazione di alberi, cespugli, arbusti, macchie, tappeti, ecc.;
- vangatura periodica delle siepi e degli arbusti;
- rinnovo delle parti di siepe e delle bordure morte;
- concimazioni di fondo ed in copertura;
- potatura di formazione e/o d'allevamento delle alberate; potature e sagomature periodiche degli arbusti;
- spollonatura periodica;
- trattamenti anticrittogamici, insetticidi ed interventi fitoiatrici per il controllo dei parassiti e delle fitopatie in genere;
- controllo e rinnovo dei tutori;
- ripristino della verticalità delle piante;
- espianco e rinnovo di piante morte (arbustive ed alberi fino al diametro di cm 15);
- sistemazione di danni causati da eventuale erosione o scoscendimento del suolo;
- manutenzione ordinaria degli impianti di irrigazione e prese d'acqua che servono le aree verdi;
- apporto di terra colturale per le aiuole.

Sono invece esclusi dal servizio di manutenzione ordinaria del verde gli ampliamenti, le modifiche, gli interventi di riprogettazione delle architetture vegetali e gli eventuali adeguamenti normativi.

5.1 - Pulizia periodica del prato, delle aiuole, dei vialetti pavimentati, delle aree giochi e delle aree in terra battuta.

Tutte le aree verdi, aiuole, vialetti pavimentati e aree in terra battuta devono essere mantenute perfettamente pulite e prive di qualsiasi tipo di immondezza (foglie, sterpaglie, carta, plastica, rifiuti organici, etc.). In particolare i vialetti pavimentati dovranno essere spazzati con regolarità, le aree in terra battuta e/o sistemate con sabbia dopo la pulizia dovranno essere regolarizzate con rastrellatura manuale.

Tutti i materiali raccolti dovranno essere trasportati a rifiuto a cura e spese della ditta Appaltatrice.

5.2 - Sfalcio, rasatura e diserbatura periodica dei prati con formazione e mantenimento del prato esistente ed eventuale rigenerazione e risemina o rinnovo delle parti non riuscite o deteriorate.

Lo sfalcio e la rasatura del prato erboso, deve essere eseguita con frequenza variabile a seconda delle stagioni (con cadenza quindicinale nel periodo primaverile ed estivo e mensile nel periodo autunnale e invernale) e, comunque, delle condizioni meteo climatiche quando l'erba dovesse raggiungere una altezza di 8 cm. La rasatura della cotica erbosa deve essere eseguita con apposite macchine tosaerba a ventola con lama rotativa, o similari, funzionanti a motore ma che non lascino tracce permanenti nel tappeto erboso, fatto salvo ricorrere alla rasatura con falci, falcioline o forbici manuali attorno alle piante e manufatti ove non sia possibile la rasatura meccanica. E' fatto divieto di usare tosaerba a filo (decespugliatore) nelle immediate vicinanze di arbusti o alberi al fine di non intaccarne la corteccia.

E' da tenere presente che nei mesi freschi l'orizzontale di taglio va tenuta bassa (3 cm) mentre nei mesi caldi va tenuta alta (5 cm). L'Appaltatore è anche obbligato alla contemporanea e tempestiva scerbatura dei prati quando necessario, senza bisogno di richiami particolari.

La raccolta e lo sgombero delle erbe di risulta deve essere fatto con cura e sollecitudine affinché nessun residuo rimanga lungo i viali, sui manufatti e quel che è peggio sulle superfici erbose onde evitare la formazione di chiazze di eziolatura e marcescenza antiestetiche e sempre nocive alla vita della cotica erbosa. La superficie erbosa e le zone a verde in genere si devono presentare



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

costantemente sgombre da rifiuti quali carte, contenitori, recipienti, sassi, residui di varia natura, ecc. che deturpano il decoro delle aree a verde. I diserbanti dei vialetti e delle altre superfici interessate devono essere eseguiti preferibilmente a mano o con attrezzature meccaniche; per l'eventuale utilizzo di prodotti diserbanti chimici ci si dovrà attenere alle normative vigenti.

Ogni superficie erbosa che presenti una crescita irregolare o difettosa delle essenze prative che non rientri nei limiti di tolleranza previsti per le diverse qualità dei prati oppure che dopo 3 sfalci, sia stata giudicata insufficiente dalla Direzione Lavori, dovrà essere sostituita con eventuale rigenerazione, risemina o rinnovo a cura e spese dell'Appaltatore.

La semina dovrà avvenire generalmente a primavera, previa idonea preparazione del terreno e con temperatura del suolo superiore a 8°C, mediante posa di almeno 35 grammi di semi per ogni mq, salvo eventuali maggiorazioni per avverse condizioni climatiche.

5.3 - Irrigazioni ordinarie e di soccorso per aspersione meccanica o manuale.

Sui prati erbosi l'acqua deve essere erogata usufruendo dell'impianto di irrigazione esistente ovvero, in caso di necessità, manualmente con tubi di gomma provvisti di lancia polverizzatrice e l'eventuale utilizzo di pompa autoadescante trasportabile, per il prelievo dalle cisterne di accumulo dell'acqua piovana. L'acqua erogata deve essere il più possibile polverizzata al fine di evitare l'azione battente dell'acqua sul terreno.

Per i prati devono essere assicurate 4 dosi di acqua alla settimana ciascuna da 5 litri al mq finché il prato non è cresciuto e di 1 o 2 dosi di acqua alla settimana complessivamente da 20 litri/mq, dopo la crescita. Le fasce orarie di irrigazione saranno concordate con l'A.T.S.I. dell'Ente Fiera; l'Appaltatore è comunque obbligato ad interrompere l'intervento irriguo quando si crei evidente disturbo agli utenti dell'area.

Tutte le piante e gli alberi che presentano la buca di convoglio devono essere irrigati mediante erogazione manuale con tubi di gomma. In via generale, l'irrigazione deve essere effettuata almeno ogni 2-3 giorni nel periodo estivo, ogni 4-5 giorni nel periodo primaverile ed autunnale, ogni 7-10 giorni nel periodo invernale, tale frequenza potrà essere aumentata o diminuita in funzione dell'andamento stagionale e delle condizioni meteo climatiche.

L'Appaltatore ha tuttavia l'onere di determinare e/o di modificare il programma di irrigazione previa approvazione dell'Ente.

L'acqua erogata in ogni irrigazione deve essere sufficiente alle esigenze dei singoli impianti vegetali tenendo presente che si deve bagnare uniformemente ed in profondità.

Nelle somministrazioni irrigue si deve inoltre tenere presente: il decorso stagionale, lo stato fisiologico delle piante, il momento più opportuno e la stratigrafia dei terreni, assai variabile nel nostro caso in quanto artificiale. Per i prati erbosi l'irrigazione migliore è quella immediatamente successiva alla rasatura dell'erba. Per tutte le piante soggette a potatura verde o estiva, l'irrigazione più opportuna è quella immediatamente successiva al taglio.

Per le macchie fiorite si deve irrigare il terreno sottostante la macchia e si deve evitare, nel limite del possibile, di bagnare i fiori.

5.4 - Conservazione di alberi, cespugli, arbusti, macchie, tappeti, ecc.

Potature da effettuarsi alle seguenti essenze esistenti:

- N° 14 Pioppi con stroncatura ed abbassamento delle chiome;
- N° 06 Oleandri ad alberello con sagomatura della chioma ed eliminazione dei polloni;
- N° 27 Pini ad alto fusto con abbassamento e sagomatura della chioma ed eliminazione di rami secchi e branche superflue per permettere l'arieggiamento delle stesse;
- N° 08 Platani con stroncatura, abbassamento e sagomatura della chioma;



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

- N° 31 Gelsi con potatura, stroncatura ed eliminazione di polloni e rami superflui;
- N° 01 Leccio su Viale Genova;
- N° 01 Palma tra i due muri di cinta del P.le 15.

Ogni piantagione sia nuova che esistente deve essere curata con particolare attenzione fino a quanto esse, superato il trauma del trapianto o il periodo di germinazione per le semine, siano ben attecchite e siano sempre in buono stato vegetativo.

Le piante devono essere germogliate ovvero in pieno rigoglio, immuni da parassiti e malattie e verificate almeno una volta ogni trimestre. I tappeti erbosi, realizzati mediante semina, devono avere sempre una conformazione omogenea ed uniforme ed idonea ai carichi per cui sono stati progettati; dopo il taglio, il grado di copertura media del suolo con le piante erbacee delle specie esistenti, deve essere almeno pari al 75%. Gli ancoraggi e gli altri dispositivi e misure di difesa devono corrispondere alle prescrizioni della buona regola dell'arte e periodicamente verificate.

5.5 - Concimazioni di fondo ed in copertura

Almeno una volta l'anno, verso la fine del periodo invernale, e quindi poco prima della ripresa vegetativa, deve essere somministrata a tutte le piante che ne necessitano ed ai tappeti erbosi, una concimazione minerale a base di fertilizzanti chimici ternari nelle dosi pro capite da stabilirsi caso per caso. La superficie da concimare attorno ad ogni pianta arborea deve essere quella della proiezione sul terreno della chioma considerata allo stato naturale avendo cura di far seguire a questo trattamento un'abbondante irrigazione. In particolare sui tappeti erbosi, alla ripresa vegetativa, si deve provvedere ad una equilibrata somministrazione di concime chimico ad alto titolo di azoto assimilabile in superficie facendo seguire un'abbondante irrigazione. Di norma durante i periodi stagionali favorevoli (dal primo marzo al 30 novembre tranne dal 15 giugno al 20 settembre) ogni 4-5 settimane l'Impresa è tenuta ad effettuare concimazioni in copertura a base di nitrati sodici o ammoniacali in ragione di 2-5 grammi per metroquadrato, e all'inizio del periodo autunnale con un fosfato biammonico in ragione di 10 g/m² e con un ammendante organico (letame 10 litri/m² o equivalente). Il trattamento di concimazione andrà ripetuto ogniqualvolta se ne ravvisi la necessità senza limitazione alcuna.

5.6 - Potatura di formazione e/o d'allevamento delle alberate; potature e sagomature periodiche degli arbusti.

Le operazioni di potatura dovranno essere quanto più limitate possibile con interventi cesorei leggeri o in caso di emergenza: rami spezzati, piante ammalate o pericolanti; sarà necessario tuttavia un leggero intervento con potature di formazione e di rimonda per ragioni funzionali e/o estetiche nel rispetto delle caratteristiche delle singole specie.

Esse dovranno avvenire almeno una volta nella durata dell'appalto, e più precisamente:

a) Potatura secca o invernale (una volta)

La potatura secca o invernale deve iniziarsi a partire dal mese di novembre e a seconda dell'andamento stagionale, il genere e la specie della pianta da potare.

Ogni taglio deve essere fatto in corrispondenza del diaframma del nodo successivo a quello in cui si trova l'ultima gemma da lasciare, la cosiddetta "gemma franca". Il taglio deve avere una inclinazione obliqua ed opposta alla gemma franca, anziché in piano, per evitare la penetrazione dell'acqua e delle infezioni del midollo. Durante i lavori di potatura secca bisogna eseguire anche i lavori di rimondatura, e cioè l'asportazione totale di quei rami anche se principali, morti o irrimediabilmente malati sino alla scoperta e raschiatura del legno sano.



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

In caso di grosse branche tagliate che lascino larghe ferite e scorticazioni si devono disinfettare le porzioni traumatizzate con una soluzione acquosa di solfato di rame o di ferro al 5%-6% e ricoprire le parti così trattate con mastice cicatrizzante. Ogni residuo di potatura (rami fino a 10 cm di diametro, rametti, corteccia, gemme, foglie secche ecc.) deve essere allontanato e bruciato. Ciò deve essere eseguito con massima serietà per contribuire alla lotta antiparassitaria preventiva.

Come norma generale si tenga presente che ogni ramo convergente verso il centro della chioma, deve essere reciso alla base d'inserzione. Si cerchi inoltre di eliminare i rami che provocano l'intrico smodato della parte interna della chioma onde favorire la buona formazione e funzionalità di quelli espansi verso l'esterno. Come regola fondamentale, comunque, si cerchi in tutti i modi di rispettare rigorosamente la forma naturale della pianta, evitando nel limite del possibile l'uso indiscriminato della potatura. Per quanto riguarda le piante fiorifere è opportuno ricordare che si potano d'inverno tutte le piante fiorenti su germogli nuovi dell'annata, prima che lignifichino (lantana, nerium).

b) Potatura verde o estiva (una volta)

La potatura verde o estiva deve essere praticata su tutte quelle piante fiorenti su rami lignificati nell'anno precedente, subito dopo l'avvenuta fioritura, raccorciando od asportando, secondo le esigenze, i rami vecchi che hanno fiorito nell'anno, onde lasciare sviluppare con maggiore vigore i nuovi getti destinati a fiorire l'anno seguente. E' da considerarsi potatura verde anche quella di contenimento dell'eccessivo sviluppo di tutte quelle piante che sopportano il taglio estivo che dovessero costituire ingombri o molestia a fabbricati o manufatti, o danni agli impianti accessori ad essi pertinenti, oppure dovessero creare turbativa alla circolazione pedonale. Sarà cura dell'Appaltatore provvedere allo smaltimento ecologico di tutti i prodotti derivanti dalla potatura, compreso i relativi trasporti.

5.7 - Spollonatura periodica

La spollonatura deve essere praticata durante il periodo vegetativo a tutte quelle piante che sono soggette ad emettere i sempre nocivi polloni o succhioni, sia pedali che fustali, oppure sottoinnestali o selvatici ovvero nati vicino a precedenti tagli o potature. Alla comparsa di qualsiasi forma di pollonante durante la spollonatura – da eseguire al meno una volta al trimestre – si valuterà se procedere alla eliminazione dei rami o fogliame verde che dovessero comparire nelle piante a fogliame colorato o variegato, ciò in funzione estetica.

5.8 - Trattamenti anticrittogamici, insetticidi ed interventi fitoiatrici per il controllo dei parassiti e delle fitopatie in genere (se necessari durante il corso dell'anno).

L'insorgere degli attacchi da crittogame e da fitofagi è legato a fattori biologici ed ambientali del tutto contingenti ed imprevedibili, per cui è impossibile stabilire a priori l'epoca ed il numero degli interventi; comunque la tempestiva individuazione della presenza del parassita anche attraverso la sintomatologia è alla base di una "razionale" tempestività della definizione del programma di difesa. Le moderne tecniche di prevenzione e difesa fitosanitaria prevedono, in fase manutentiva, il ricorso alla "lotta integrata" e vale a dire l'impiego, oltre che dei mezzi chimici, anche di quelli fisici e agronomici, in quanto l'uso non corretto e smodato di sostanze chimiche (antiparassitari) crea notevoli problemi, quali la selezione di specie parassite resistenti, la riduzione, fino alla scomparsa, del controllo biologico naturale e l'inquinamento dell'ambiente oltre al conseguente inutile lievitare dei costi del trattamento. La forma più semplice di lotta integrata è la "lotta guidata", la quale richiede il rispetto dei seguenti principi elementari: "soglia d'intervento", cioè l'inizio delle operazioni di difesa soltanto nel momento in cui il fitofago ha raggiunto una certa densità di popolazione; questo permette di limitare il numero degli interventi chimici solo a quelli indispensabili. Questa metodologia consente di evitare tutti gli inconvenienti sopra elencati che si



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

verificano con l'attuazione della difesa antiparassitaria col sistema, comunemente in uso, "a calendario" ed "a tappeto". Di conseguenza, l'attuazione della nuova metodologia, comporta l'accettazione di un certo danno "calcolato" sulla parte aerea della vegetazione, con conseguente lieve condizionamento dell'aspetto decorativo dei soggetti a dimora. Scelta di prodotti selettivi, cioè di sostanze chimiche efficaci contro le specie dannose alla vegetazione e non letali a quelle utili, parassiti e predatori, evitando di eseguire gli interventi quando queste ultime specie sono più numerose e sensibili: ciò per la salvaguardia dell'equilibrio biologico. Nel caso si verificassero anomalie vegetative provocate da carenze nutrizionali potranno essere somministrati al terreno o alla parte aerea delle piante fertilizzanti di soccorso, impiegando prodotti complessi e completi di microelementi. La difesa fitosanitaria, di norma, va eseguita nei periodi coincidenti con le epoche di pieno rigoglio vegetativo (primaverile ed autunnale); nel periodo di riposo (invernale) vanno eseguiti gli interventi fitoiatrici tendenti all'eliminazione dei rami secchi traumatizzati ammalorati in conseguenza di evenienze climatiche o meccaniche. E' opportuno, nei grossi tagli, l'uso di sostanze disinfettanti e cicatrizzanti. Si dovrà curare l'oculata scelta dei presidi sanitari dando assoluta priorità a quei formulati dichiarati non tossici per l'uomo, gli animali e le piante.

I presidi sanitari dovranno essere manipolati ed impiegati correttamente, adottando tutte le misure di sicurezza previste dal D.P.R. 3 agosto 1968, n.1255.

Per ottenere i migliori risultati fitoterapici, le operazioni di lotta saranno eseguite con attrezzature idonee, distribuendo i prodotti in modo da ricoprire, bene ed uniformemente, tutte le parti della pianta e si eviterà di effettuarle in presenza di vento o se vi è minaccia di pioggia e nelle ore più calde della giornata.

5.9 - Controllo e rinnovo dei tutori

I tutori devono essere mantenuti efficienti per le piante che ne siano provviste e posti in opera per quelle che ne necessitano con ispezioni da effettuare ogni 6 mesi; i sostegni e le legature non devono danneggiare i fusti e i rami delle piante.

Le legature devono essere fatte con gli specifici legacci in materiale plastico o corda di paglia palustre ed essere in numero sufficiente per ogni pianta; nel rifarle si deve cambiare la loro posizione in modo da essere certi di evitare incassature e ciò per le piante provviste di un solo tutore, per quelle a tre pali è sufficiente il rinnovo onde variare la circonferenza delle legature.

5.10- Ripristino della verticalità delle piante.

Qualora, anche se per cause accidentali o per eventi atmosferici eccezionali (vento, grandine, neve, pioggia intensa, gelo, ecc.) o per danni arrecati da terzi, gli alberi o le piante venissero dissestate, mutilate, divelte o distrutte, si dovrà provvedere al loro riassetto verticale ed all'allontanamento dei rami delle piante abbattute o morte.

Speciale attenzione deve essere posta nell'intervento per l'immediato sgombero dei rami, tronchi e quant'altro possa costituire intralcio alla circolazione ed alla viabilità pedonale.

In caso di piante stroncate è bene procedere all'estirpazione dal terreno della ceppaia e del relativo apparato radicale con successivo ripristino del terreno.

5.11 - Pulizia delle caditoie di raccolta delle acque bianche lungo i viali e le strade, immediatamente dopo ciascun evento atmosferico importante e comunque almeno una volta al mese per tutta la durata dell'appalto.

Compreso il carico e trasporto con mezzi propri, in discariche autorizzate, di quanto raccolto;

5.12 - Sistemazione di danni causati da eventuale erosione o scoscendimento del suolo

E' compresa nel presente appalto anche la sistemazione e riparazione di eventuali danni causati al terreno, alle piante ed ai manufatti da scoscendimenti o dissesti del suolo, creazione di voragini sotterranee, o qualsiasi altro evento naturale, ivi compreso i danni causati dalla eventuale caduta di alberi o rami. I lavori di riparazione e ripristino dovranno avvenire con la massima rapidità



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

consentita e comunque entro i 15 giorni successivi all'evento; essi comprendono anche le eventuali opere o accorgimenti provvisori per la delimitazione delle aree di pericolo e la preservazione di persone e cose.

5.13 - Oneri a carico dell'APPALTATORE

Sono a totale carico dell'APPALTATORE gli oneri per il personale, materiali, attrezzature, e quant'altro necessario per l'espletamento del servizio. L'APPALTATORE dovrà, inoltre, predisporre un apposito piano di sicurezza per lo svolgimento delle mansioni ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Prestazioni

La Ditta Appaltatrice si impegna ad eseguire a perfetta regola d'arte:

- la rasatura del tappeto erboso ogni volta che se ne presenta la necessità e comunque almeno una volta la settimana, con tosaerba idoneo e tagliabordo per le rifiniture perimetrali;
- la pulitura delle erbacce infestanti secondo necessità e comunque in modo tale da mantenere il prato nello stato vegetativo più rigoglioso;
- la raccolta del materiale di risulta e trasporto alla discarica;
- la concimazione con fertilizzanti organici minerali nella quantità necessaria al buon mantenimento;
- a mantenere sempre in buono stato il tappeto erboso e i cespugli esistenti nell'aiuola;
- l'annaffiatura, potatura e concimazione con fertilizzanti organici minerali, quando necessario, di tutte le piante esistenti;
- l'accensione e spegnimento degli impianti di irrigazione e sostituzione di eventuali pup-up danneggiati.

Falciatura:

L'intervento potrà essere effettuato sia con mezzi meccanici che a mano. In entrambi i casi si dovrà eseguire il taglio a 3-5 cm al di sopra del colletto della vegetazione erbacea. Particolare attenzione dovrà essere posta nel non arrecare danni con macchine ed attrezzi alla base delle piante arboree od arbustive. L'erba tagliata dovrà essere immediatamente rimossa, salvo diverse disposizioni della committenza, tale operazione dovrà essere eseguita con la massima tempestività e cura.

Raccolta foglie:

Si dovrà provvedere alla raccolta delle foglie cadute ed alla pulizia anche dei vialetti, delle aeree di sosta e delle superfici non inerbiti. I cumuli di fogliame dovranno restare sui prati per il tempo strettamente necessario al completamento delle operazioni, onde evitare danneggiamenti al manto erboso e quindi trasportati alle pubbliche discariche.

Manutenzione degli arbusti e delle siepi:

Lavorazione del terreno:

Vangatura della porzione del terreno sottostante la proiezione della chioma, comprensiva del diserbo manuale e della concimazione organico minerale in ragione di 500 g/m².

Potatura in forma obbligata: L'intervento dovrà essere effettuato a mano avendo cura di mantenere forma e dimensioni proprie di ogni singolo arbusto o gruppo di essi. Il numero di interventi che dovranno essere effettuati è di quattro all'anno.

Potatura in forma libera:

L'intervento dovrà essere effettuato a mano mediante il taglio dei polloni maggiormente sviluppati.

Potatura di produzione:

L'intervento dovrà essere effettuato a mano sugli arbusti fioriferi nelle diverse epoche in relazione alle caratteristiche di ogni singola specie, avendo cura di conservare la forma propria delle piante ed operando in modo da equilibrare la vegetazione e favorire l'emissione di gemme a fiore.



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

*Manutenzione degli alberi:**Lavorazione del terreno:*

Vangatura della porzione del terreno circostante la base della pianta, per una distanza dal tronco di almeno 50 cm., comprensiva del diserbo manuale e della concimazione organico minerale in ragione di 300 g per cadauna pianta.

Potatura di contenimento:

L'intervento dovrà prevedere il ridimensionamento delle ramificazioni troppo sviluppate e di quelle che per forma od orientamento presentano rischi di rotture accidentali; allo stesso modo si dovranno eliminare tutte le porzioni secche, malate o deperite. Nell'esecuzione dei tagli ci si dovrà attenere, per quanto possibile, alla tecnica del taglio di ritorno, effettuando l'operazione in corrispondenza di un ramo secondario in grado di assolvere alla funzione di cima.

Controllo dei parassiti e delle fitopatie in genere:

Si dovrà operare il controllo delle manifestazioni patologiche provvedendo alla tempestiva eliminazione dei fenomeni onde evitarne la diffusione utilizzando i sistemi meccanici chimici e fisici di volta in volta più opportuni, avendo cura di utilizzare solo principi attivi consentiti, e che comunque non arrechino danno a persone, animali e cose.

Ulteriori oneri

La quota a canone comprende, per gli immobili che non hanno aree a verde ma solo aiuole o simili, piante, la vangatura e concimazione delle aiuole presenti sul fronte stradale o all'interno e la piantumazione di essenze floreali annuali, poliennali o sempreverdi, in numero e qualità tali da mantenere costantemente il decoro delle aiuole stesse.

È compreso l'annaffiamento quando necessario. La quota a canone comprende la tenuta in funzione di tutti gli impianti di irrigazione automatici o manuali (compresa la manutenzione delle relative centraline elettriche e delle elettrovalvole), la regolazione degli orari di innaffiatura, nel rispetto dei regolamenti dell'Ente e di eventuali ordinanze specifiche.

Gli interventi consistono nella verifica annuale della tenuta degli impianti e nella verifica mensile, durante il periodo estivo, del funzionamento degli irrigatori, delle valvole, delle rubinetterie, con l'eventuale sostituzione di quanto non funzionante. Si intende compresa la sostituzione delle pile ove necessario.

Per gli impianti manuali è onere dell'appaltatore provvedere all'accensione e spegnimento degli impianti secondo modalità e orari da concordare con l'Ente. Tutti i residui di potature, sfalci, raccolta foglie, ecc. dovranno essere smaltiti, a cura e onere dell'appaltatore, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

Il numero di interventi previsti sarà tale da assicurare il decoro, l'igiene ed il rispetto delle essenze secondo le loro specifiche peculiarità, restando ad esclusivo carico dell'appaltatore l'onere della ottima conservazione del verde.

5. Servizio di pulizia della palazzina uffici del Centro Direzionale Pad. 96, gabbiotto vigilanza dell'Ingresso Monumentale ed annessi servizi igienici attualmente presenti all'interno della Hall 117. Disinfezioni e disinfestazioni all'occorrenza.

Descrizione

Forma oggetto del presente Capitolato:

la pulizia del Centro Direzionale Pad. 96 sviluppato su tre piani di circa mq 730/cad., per un totale di circa mq 2.190,00, per complessivi n. 61 uffici utilizzati e n. 5 locali servizi igienici diversamente



**FIERA
DEL
LEVANTE**

AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

distribuiti; il gabbiotto vigilanza dell'Ingresso Monumentale è di circa mq 10,00 e gli annessi servizi igienici attualmente presenti all'interno della Hall 117 sono di circa mq 90,00.

Definizione - Per "servizio di pulizia" s'intende l'insieme di tutte le operazioni, quotidiane o periodiche, atte a garantire a tutti gli ambienti salubrità ed igiene. In particolare, le operazioni di pulizia dei locali interni dovranno essere effettuate con l'utilizzo di prodotti detergenti che, oltre ad avere un notevole potere disinfettante e deodorante, non alterino in alcun modo, ne deteriorino il materiale dei pavimenti degli arredi e dei rivestimenti e ne conservino contemporaneamente la lucentezza.

Consistenza operazioni di pulizia - Pulizia completa e costante, come di seguito indicato:

A) OPERAZIONI A FREQUENZA GIORNALIERA:

- svuotatura dei cestini e posacenere, ponendo attenzione a differenziare il rifiuto da conferire nei cassonetti stradali secondo le tipologie dello stesso;
- scopatura della pavimentazione di tutte le superfici utilizzate nello stabile, comprese le scale, e susseguente lucidatura con scopa elettrostatica;
- lavaggio e disinfezione di tutti gli apparecchi igienico-sanitari;
- lucidatura di tutti gli specchi installati nei bagni e ripristino dei materiali di consumo (sapone, asciugamani e carta igienica);
- pulizia ed eliminazione di impronte e tracce ad altezza d' uomo da ambo le facciate di porte a vetri e dei vetri di sportelleria;
- spolveratura degli arredi d'ufficio (scrivanie, sedie, muri, telefoni, banconi);
- lavaggio dell' ingresso al pubblico e dei corridoi adiacenti (da effettuarsi dalle 07,00 alle 08,00);
- pulizia accurata dell'ascensore;
- pulizia accurata dei marciapiedi prospicienti gli ingressi Est ed Ovest del Pad. 96 e delle superfici circostanti il gabbiotto vigilanza dell'Ingresso Monumentale.

B) OPERAZIONI A FREQUENZA SETTIMANALE:

- lavatura di tutti i pavimenti con idoneo prodotto detergente e disinfettante;
- lavaggio e pulizia completa di tutte le superfici vetrate sia all'interno che all'esterno, del gabbiotto Vigilanza all'Ingresso Monumentale.

C) OPERAZIONI A FREQUENZA MENSILE:

- eliminazione ad altezza d'uomo delle macchie dalle pareti di tutti i locali, corridoi, scale dello stabile soggetto a pulizia;
- pulizia accurata di tutte le porte e delle rispettive maniglie;
- lucidatura di tutte le parti cromate esistenti nei bagni;
- scopatura e lavaggio dei balconi e spolveratura dei davanzali esistenti;

D) OPERAZIONI A FREQUENZA TRIMESTRALE:

- lavaggio e pulizia completa di tutte le superfici vetrate sia all'interno che all'esterno, comprese le doppie vetrate.

E) DISINFESTAZIONI ALL'OCCORRENZA:

Prestazioni

da effettuare, con personale proprio specializzato munito di regolare autorizzazione a norma di legge e materiale proprio, sollevando l'Ente da ogni responsabilità relativa alle Assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro e a tutte le altre Assicurazioni previste dalla Legge, per le quali provvederà l'Impresa appaltatrice.

Il servizio di cui trattasi dovrà effettuarsi così come segue:

La disinfezione degli spazi comuni e delle stanze verrà eseguita all'occorrenza su segnalazione specifica secondo le prescrizioni e con i mezzi e i prodotti indicati dai competenti servizi sanitari.

L'eventuale disinfestazione contro blatte, formiche ed insetti vari, è da eseguirsi ogni qualvolta si dimostri la presenza di tali insetti nei locali e negli arredi, e prevede irrorazioni delle parti esterne ed interne tramite l'utilizzo di prodotti specifici nonché la tempestiva rimozione di nidi e vespai;

L'eventuale sanificazione e disinfestazione delle zone soggette a presenza di volatili deve prevedere l'eliminazione del guano, dei nidi comprensivi di uova e di eventuali animali morti. Si



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

provvederà ad un iniziale risanamento di tutti i siti frequentati dai volatili, con l'installazione permanente ove necessario di idonei mezzi di dissuasione per impedire la nidificazione e la frequentazione degli edifici, e si proseguirà con un intervento almeno annuale o secondo necessità per la verifica e ripristino dei presidi installati e con l'estensione dei presidi ad eventuali nuovi siti frequentati.

L'obiettivo da perseguire è quello di eliminare il rischio igienico sanitario e di minimizzare il disagio causato dalla presenza di guano, piume, uova e detriti. La pulizia quotidiana non può essere considerata alternativa a tale intervento.

Precisazioni - Le operazioni a frequenza giornaliera di cui alla lettera A) dovranno essere svolte tutti i giorni feriali (dal lunedì al venerdì). Le stesse saranno eseguite anche di sabato e di domenica durante lo svolgimento della manifestazione fieristica di settembre di tutti gli anni, normalmente in corrispondenza della seconda settimana del mese.

Il servizio nel suo complesso dovrà essere sempre espletato in modo completo ed a perfetta regola d'arte. Le pulizie dovranno essere eseguite in modo tale da non intralciare o provocare la sospensione delle normali attività dell'Ente.

Orari del servizio - La Ditta aggiudicataria si impegna ad effettuare il servizio di pulizia nelle fasce orarie comprese fra le ore 07.00 - 09.00 d'intesa con l'Ente. L'accesso del personale deve avvenire sotto la diretta sorveglianza del Servizio di Vigilanza.

Personale addetto al servizio - Entro dieci giorni dall'inizio del servizio, l'impresa comunicherà per iscritto i nominativi delle persone impiegate.

E' facoltà dell'Ente di chiedere la sostituzione delle persone non gradite. Nel caso di esercizio di tale facoltà, l'impresa dovrà provvedere alla sostituzione delle persone non gradite entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della comunicazione. Il personale dell'Impresa dovrà essere munito, durante il servizio, di distintivo indicante il nome e cognome dello stesso e la denominazione dell'impresa.

Presenza del personale - Il servizio di pulizia non dovrà risentire minimamente delle assenze del personale, nei casi di malattia, ferie, permessi, infortuni, eventuali scioperi ecc. in quanto la Ditta deve impegnarsi per le adeguate sostituzioni.

Attrezzature e materiali - Tutte le attrezzature per il servizio di pulizia e tutti i materiali occorrenti (compresi i detersivi, le buste di plastica per la raccolta dei rifiuti, ecc..) dovranno essere forniti dalla Ditta e dovranno essere conformi alle prescrizioni della normativa vigente.

Vigilanza - Nell'esecuzione del servizio di pulizia l'impresa non potrà ricevere ordini se non dal personale dell'Ente, che ne sorveglierà l'andamento. Eventuali inadempienze ed inconvenienti che possano incidere sull'efficienza del servizio, saranno comunicati per iscritto dall'Ente, direttamente all'azienda erogatrice del servizio.

Norme regolatrici del servizio - Il servizio di pulizia deve essere svolto con l'osservanza di quanto previsto:

- a) dal contratto d'appalto;
- b) dal capitolato speciale;
- c) dal Codice Civile e dalle altre disposizioni normative già emanate in materia, per quanto non regolato dalle clausole e disposizioni degli atti soprarichiamati.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare altre imprese mediante contratto di subappalto.

Responsabilità - Obblighi derivanti dai rapporti di lavoro - L'impresa dichiara di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni o di danni arrecati, eventualmente, alle persone o alle cose, tanto dell'Ente che di terzi, in dipendenza di manchevolezze o trascuratezze nella esecuzione delle prestazioni oggetto del presente atto.

L'impresa si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative o regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

L'impresa si obbliga ad attuare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle prestazioni oggetto del contratto l'applicazione dei piani di sicurezza previste dalle norme vigenti, nonché condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla data del presente atto, alla categoria e nella località in cui si svolgono i lavori, nonché condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni ed, in genere, da ogni altro contratto collettivo, successivamente stipulato per la categoria, applicabile nella località.

L'impresa si obbliga, altresì, a continuare ad applicare i su indicati contratti collettivi anche dopo la loro scadenza e fino alla loro sostituzione.

I suddetti obblighi vincolano l'impresa anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da essa.

La Fiera, in caso di violazione degli obblighi di cui sopra e previa comunicazione all'impresa delle inadempienze ad essa denunciate dall'ispettorato del lavoro, si riserva il diritto di operare una ritenuta pari nel massimo al 20% (venti per cento) dell'importo del presente atto.

Tale ritenuta sarà rimborsata soltanto quando l'ispettorato predetto avrà dichiarato che l'impresa si sia posta in regola né questa potrà vantare diritto alcuno per il ritardo di pagamento.

Oneri particolari per la Ditta - Il servizio dovrà essere svolto con ogni accuratezza e scrupolosità; in particolare la Ditta assuntrice dovrà provvedere:

- alla direzione, sorveglianza e controllo per assicurare l'efficienza del servizio;
- all'impiego di personale qualificato e specializzato al fine di garantire un ottimale standard di pulizia;
- a munire il personale dipendente, a proprie cure e spese, di apposita uniforme;
- a far utilizzare, nell'espletamento del servizio, macchinari dotati di tutti i dispositivi di sicurezza previsti per legge;
- ad assicurare tutte quelle misure prescritte dalla normativa vigente sulla prevenzione degli infortuni e da tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia o che saranno emanati nel corso del servizio;
- ad assumere ogni iniziativa sull'adozione di tutte le misure e sull'impiego di mezzi, per evitare e prevenire infortuni.

L'Ente non assume responsabilità per danni eventualmente cagionati ad agenti e operai della Ditta e a terzi da parte di operai ed agenti della Ditta stessa, per infortuni e sinistri che potessero verificarsi in dipendenza anche indiretta del servizio;

6. Servizio di gestione, conduzione e manutenzione della Fontana Monumentale all'interno del quadrilatero centrale del Quartiere Fieristico;

Definizione attività

Le attività oggetto del presente servizio si distinguono in:

- attività di conduzione;
- attività di manutenzione ordinaria.

Per attività di conduzione s'intende il complesso d'azioni volte al mantenimento in corretta funzionalità ed efficienza degli impianti.

Per attività di manutenzione ordinaria s'intende il lavoro periodico svolto sull'impianto in conformità al presente.

La Fontana Monumentale del quartiere, costruita negli anni '50 e gestita inizialmente da AQP, ha funzionato sempre e soltanto durante la fiera generale di settembre di ogni anno mentre, durante il resto dell'anno veniva svuotata e tenuta ferma.



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

Lo scopo è di attivare l'impianto e mantenerlo in funzione tutti i giorni feriali nonché i giorni festivi della manifestazione di settembre.

Detto impianto, a causa della sua vetustà, è fonte di problematiche di varia natura e quindi deve essere gestito completamente in manuale per tutte le operazioni giornaliere consistenti nell'accensione, rabbocco del livello d'acqua, verifica funzionamento della pompa di sentina in sala macchine interrata, rimozione della sporcizia galleggiante a pelo d'acqua e di eventuali corpi estranei affondati nelle vasche, controlli saltuari per la verifica delle condizioni di funzionamento, rimozione di fogliame ed altre ostruzioni dalle bocche di scarico dell'acqua piovana lungo la circonferenza pedonale, spegnimento al termine della giornata lavorativa, etc.;

- Attività di conduzione, secondo gli orari e le disposizioni dell'Ente.

Avviamento giornaliero manuale della Fontana Monumentale munita di elettropompa della potenza di 50 HP, con controllo di avvenuto scambio elettrico "stella/triangolo" ed avvenuto svuotamento della sala macchine interrata dall'acqua di infiltrazione, ricarica d'acqua dalla rete se necessario, rimozione della sporcizia galleggiante a pelo d'acqua e di eventuali corpi estranei affondati nelle vasche, controlli saltuari per la verifica delle condizioni di funzionamento, rimozione di fogliame ed altre ostruzioni dalle bocche di scarico dell'acqua piovana lungo la circonferenza pedonale, spegnimento manuale al termine della giornata lavorativa in base agli orari disposti dall'Ente;

- Attività di manutenzione ordinaria.

Consistente in tutte quelle operazioni necessarie alla tenuta in esercizio ed al prolungamento di vita dell'impianto, quali opere di dipintura di lamiere e catene, rimozione di efflorescenze sugli elementi lapidei, sostituzione completa dell'acqua di ricircolo quando ritenuta esageratamente sporca, controllo degli assorbimenti elettrici per la prevenzione di anomalie, disostruzione di ugelli spruzzatori, regolazioni di getto in particolare durante le giornate di forte vento, etc....

7. Lavori di manutenzione edilizia di strade, marciapiedi, segnaletica stradale orizzontale e verticale delle zone del quadrilatero centrale, compresi la portineria d'ingresso, il perimetro del Centro Direzionale Pad. 96 e il Viale Lepanto e della Fontana Monumentale

Ove richieste e ritenute necessarie, le relative opere fanno riferimento al capitolato generale di appalto ed alle prescrizioni di norma in materia di esecuzione delle viabilità. E' obbligatorio l'uso di materiali di prima qualità, non dannosi per l'uso e di lunga durata.

La ditta appaltatrice dovrà preventivamente sottoporre all'autorizzazione dell'Ente i materiali da impiegare e le modalità di esecuzione della lavorazione, sempre nel pieno rispetto della regola dell'arte e della sicurezza fisica dei lavoratori.

Le prestazioni ed i lavori predetti dovranno inglobare anche la quota di oneri relativa al servizio di "Pronto Intervento". Detto servizio verrà effettuato in caso di richiesta dell'Ente appaltante, durante l'intero periodo contrattuale, effettuando l'intervento medesimo con urgenza.

Il servizio di Pronto Intervento deve essere eseguito immediatamente, anche in ore notturne ed in giorni festivi quando sussistano rischi per l'integrità delle persone e/o cose. La reperibilità del personale addetto alla manutenzione deve essere garantita da un efficiente sistema di comunicazione anche in periodi della giornata eccedenti le normali ore di lavoro.



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

L'impresa si assume l'obbligo di indicare i nominativi dei referenti unitamente ai numeri di telefono e di fax per il pronto intervento.

- attività di manutenzione ordinaria.

Lavori di manutenzione edile, idraulica, da fabbro, etc... per qualsiasi evenienza, a copertura dell'intero periodo contrattuale.

Con frequenza prestabilita

Pulizia dei lastrici solari su vari livelli della palazzina uffici Centro Direzionale Pad. 96 e delle strutture di fabbrica lungo Viale Lepanto, da eseguire con frequenza almeno trimestrale per la rimozione di materiale depositato dalle intemperie, disostruzione dei bocchettoni d'innesto alle colonne montanti e verifica del deflusso dei pluviali, con eventuale rimozione di materiale accumulato nei relativi pozzetti d'ispezione.

Con frequenza non stabilita o all'occorrenza

Lavorazioni edili di intonacatura, tinteggiatura ed opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, ornate, etc...)

Ove richieste e ritenute necessarie, le relative opere fanno riferimento al capitolato generale di appalto ed alle prescrizioni di norma in materia di esecuzione delle opere edili. E' obbligatorio l'uso di materiali di prima qualità, non dannosi per l'uso e l'impiego in ambienti di lavoro.

La ditta appaltatrice dovrà preventivamente sottoporre all'autorizzazione dell'Ente i materiali da impiegare e le modalità di esecuzione della lavorazione, sempre nel pieno rispetto della regola dell'arte e della sicurezza fisica dei lavoratori.

Lavorazioni idrauliche

IMPIANTI IDRO-SANITARI

- impianti autoclave sulle montanti idriche a Nord-Est e Nord-Ovest della palazzina uffici Centro Direzionale Pad. 96
- impianti di adduzione e distribuzione acqua fredda e calda sanitaria Pad. 96 e gabbiotto Lepanto
- rubinetterie
- apparecchi igienico - sanitari e relativi accessori
- impianti di scarico acque bianche e nere
- rete idrica principale in sede stradale e relative diramazioni e contatori divisionali.

per gli impianti autoclave sulle montanti idriche a Nord-Est e Nord-Ovest della palazzina uffici Centro Direzionale Pad. 96 e gli impianti di adduzione e distribuzione acqua fredda e calda sanitaria

La quota a canone comprende tutti gli oneri per il mantenimento in funzione degli impianti di distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria a valle del punto di consegna, comprensivo della pulizia e/o sostituzione dei relativi filtri e pulizia dei serbatoi di accumulo.

E' compreso ogni onere per la riparazione/sostituzione anche di tubazioni poste sotto traccia. Sono comprese le assistenze murarie, le riprese di intonaco e tinteggiatura, riparazione di rivestimenti e pavimenti. Nella quota a canone sono comprese tutte le opere per mantenere in efficienza gli impianti di pressurizzazione siano essi autoclavi o altro; sono compresi tutti i ricambi, anche circolatori e/o pompe, che si rendessero necessari per il corretto funzionamento; gli interventi di ripristino, anche in emergenza, devono essere eseguiti entro le 12 ore dalla segnalazione, senza che per questo debba essere riconosciuta alcuna indennità di chiamata, per emergenza, pronto intervento, notturna o festiva.



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

Annualmente dovranno essere provate tutte le saracinesche di arresto, anche dei singoli utilizzatori se presenti, e riportate ad efficienza, quando necessario, anche con la sostituzione dei pezzi avariati.

apparecchiature igienico - sanitarie e relativi accessori

La quota a canone comprende la tenuta in funzione di tutte le apparecchiature igienico sanitarie attraverso la manutenzione di tutti i raccordi alla rete di distribuzione ed a quella di scarico, la sostituzione di accessori danneggiati, il controllo dell'ancoraggio dei sanitari ai pavimenti, od alle murature se sospesi, e del fissaggio agli stessi della rubinetteria. La sostituzione dei sanitari rotti od usurati è esclusa dal canone.

impianti di scarico acque bianche e nere

La quota a canone comprende tutti gli oneri per il mantenimento in funzione degli impianti di scarico delle acque bianche e nere comprensivo della pulizia e/o disostruzione, anche meccanica ed anche con l'ausilio di auto-spurgo munito di autobotte idrodinamica. È compreso ogni onere per la riparazione anche di tubazioni poste sotto traccia, comprese le assistenze murarie, le riprese di intonaco e tinteggiatura, riparazione di rivestimenti e pavimenti.

Annualmente dovranno essere provate tutte le saracinesche di arresto, anche dei singoli utilizzatori se presenti, e riportate ad efficienza, quando necessario, anche con la sostituzione dei pezzi avariati.

PULIZIA E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI SCARICO FOGNARI

La quota a canone ha per oggetto la pulizia annuale, meccanica o manuale, di tutti gli scarichi fognari verticali ed orizzontali, dei pozzetti e delle vasche di raccolta e/o raccordo, fino al raccordo con la fognatura pubblica, eventualmente con l'ausilio di auto-spurgo munito di autobotte idrodinamica per la disostruzione degli stessi, ogni qualvolta necessario, anche in emergenza e l'eventuale controllo con telecamera per l'individuazione di perdite.

E' compresa l'eventuale necessità di riparazione delle tubazioni, poste anche sotto traccia e/o interrate.

Lavorazioni da fabbro

La quota a canone ha per oggetto la manutenzione dei cancelli in ferro sui varchi d'accesso Monumentale e Lepanto, degli infissi di porte interne, finestre, saracinesche ed uscite di emergenza dei fabbricati di pertinenza. Le U.S. saranno verificate e controllare ogni sei mesi, riportando i dati richiesti sul relativo registro di manutenzione detenuto dall'Ente. E' compresa l'eventuale necessità di riparazione o sostituzione di maniglie o serrature guaste, oltre che di tutta la ferramenta d'uso rotta.

In tutte le lavorazioni indicate è compresa fornitura di materiali di consumo e degli idonei mezzi di sollevamento quali trabattelli e/o piattaforme con cestello porta-persona.

Le prestazioni ed i lavori predetti dovranno inglobare anche la quota di oneri relativa al servizio di "Pronto Intervento". Detto servizio verrà effettuato in caso di richiesta dell'Ente appaltante, durante l'intero periodo contrattuale, effettuando l'intervento medesimo con urgenza.

Il servizio di Pronto Intervento deve essere eseguito immediatamente, anche in ore notturne ed in giorni festivi quando sussistano rischi per l'integrità delle persone e/o cose. La reperibilità del personale addetto alla manutenzione deve essere garantita da un efficiente sistema di comunicazione anche in periodi della giornata eccedenti le normali ore di lavoro.

L'impresa si assume l'obbligo di indicare i nominativi dei referenti unitamente ai numeri di telefono e di fax per il pronto intervento.



**FIERA
DEL
LEVANTE**

AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

8. Servizio di manutenzione con conduzione degli impianti elettrici, di illuminazione ed antintrusione delle zone del quadrilatero centrale, compresi la portineria d'ingresso, il perimetro del Centro Direzionale Pad. 96, il Viale Lepanto e la Fontana Monumentale;

Per quanto riguarda la conduzione e manutenzione degli impianti, questi si svolgeranno nel pieno e responsabile coinvolgimento del gestore nella corretta gestione del patrimonio impiantistico dell'Ente, inteso sia come mantenimento e corretta funzionalità dello stesso, che come valorizzazione dell'esistente.

Si declinano di seguito le attività relative alla gestione degli impianti, con la precisazione che l'elencazione ha carattere indicativo e non certo esaustivo delle prestazioni minime richieste, e che sarà pertanto cura del concorrente formulare ogni ulteriore proposta che possa essere utile al miglioramento del servizio.

Definizione attività

Le attività oggetto del presente servizio si distinguono in:

- attività di conduzione;
- attività di manutenzione ordinaria.

Per attività di conduzione s'intende il complesso d'azioni volte al mantenimento in corretta funzionalità ed efficienza degli impianti.

Per attività di manutenzione ordinaria s'intende il lavoro periodico svolto sugli impianti eseguito in conformità al presente capitolato.

Regole generali

Come regola generale, la Ditta deve sempre attenersi nella esecuzione delle prestazioni, alle migliori e più moderne regole d'arte ed alle normative tecniche vigenti.

Nella scelta dei materiali da mettere in opera si dovranno adottare i seguenti criteri:

- sostituzione di componenti con altre dello stesso tipo e modello di quelle esistenti;
- sostituzione di componenti con altre diverse perché non più reperibili in commercio; in questo caso o si usano materiali standardizzati, o se questi non fossero adottabili per varie ragioni si dovranno seguire le indicazioni dell'Ente. Non è assolutamente accettabile l'uso di materiali per convenienza (residui di magazzino, materiali obsoleti...); tali pose in opera saranno rifiutate e dovranno essere reinstallate. I criteri di scelta dei materiali standard saranno definiti tra l'Ente ed il gestore, su proposta dello stesso. I materiali e le apparecchiature da impiegare nella esecuzione dei lavori dovranno essere di ottima qualità e corrispondere, per dimensioni, peso, ecc....a quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia ed in particolare, per ciascun tipo di essi, dall'UNI CEI, UNI CIG e UNEL; in mancanza di particolari prescrizioni dovranno essere delle migliori qualità esistenti in commercio.

Descrizione del servizio di conduzione impianti e manutenzione ordinaria

Il servizio ricomprende i seguenti lavori, da intendersi come **prestazioni minime**:

IMPIANTI ELETTRICI NORMALI E SPECIALI

Manutenzione elettrica del Centro Direzionale Pad. 96:

Da eseguire per la manutenzione preventiva dei quadri elettrici generale, di piano e di climatizzazione, compreso fornitura di materiali di consumo quali starter, lampadine, etc..

Manutenzione elettrica dell'impianto di illuminazione pubblica esterna servita dalle Cabine di trasformazione n. 4 e n. 7, queste ultime non di pertinenza dell'Ente ma di Nuova FdL:

da eseguire per la manutenzione preventiva, con ricognizione e verifica puntuale di tutti i pali della pubblica illuminazione nella zona comune del quadrilatero monumentale nel Quartiere Fieristico, compreso fornitura di materiali di consumo ed idonei mezzi di sollevamento quali trabattelli e/o piattaforme con cestello porta-persona, previo informativa all'Ente per consentire l'accesso alle cabine MT/BT di pertinenza di Nuova FdL.



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

Manutenzione elettrica dei quadri elettrici esterni e dei cassoni esterni di smistamento della corrente nella zona del quadrilatero monumentale, con lettura trimestrale dei misuratori di energia per consentire la valutazione dei consumi.

Da eseguire per la manutenzione preventiva dei quadri elettrici e dei cassoni esterni di smistamento corrente, compreso fornitura di materiali di consumo, e lettura trimestrale dei misuratori di energia.

IMPIANTI ELETTRICI NORMALI E SPECIALI

La quota a canone comprende tutti gli oneri conseguenti la manutenzione ordinaria e la conduzione degli impianti, nonché l'effettuazione delle verifiche obbligatorie sugli impianti da parte di enti certificatori previsti dalla normativa vigente in materia, anche ai fini della sicurezza sui luoghi di lavoro, e più in particolare:

Impianti di illuminazione di emergenza

La manutenzione degli impianti e delle luci di emergenza consisterà nella verifica semestrale del funzionamento di tutte le luci di emergenza e di segnalazione/indicazione, mediante prova di sgancio dell'alimentazione di rete, nella quota a canone è compresa l'eventuale sostituzione delle stesse.

Impianti di distribuzione a valle dei contatori

La manutenzione degli impianti elettrici a valle dei punti di consegna consiste nella verifica trimestrale delle condizioni di efficienza ed integrità delle prese, delle scatole, dei punti luce, dei quadri e sottoquadri e dei frutti, e, ove presenti, dei contatori divisionali degli impianti di rifasamento. Nella quota a canone sono comprese tutte le opere di ripristino necessarie e la fornitura e posa di tutti i pezzi di ricambio eventualmente necessari, anche con sostituzione dei contatori. All'inizio dell'appalto si dovrà verificare la funzionalità dei contatori divisionali e provvedere alla sostituzione di quelli non funzionanti. Per i quadri elettrici devono essere mantenute aggiornate le etichette di riconoscimento della linea sugli interruttori e/o sezionatori, le indicazioni identificative dei quadri e le etichettature di pericolo previste dalle normative, nel caso fossero mancanti dovranno essere apposte entro tre mesi dall'inizio del servizio.

Alla prossima scadenza di agosto 2020 e successivamente ogni due anni, dovranno essere realizzate misurazioni strumentali della continuità ed efficienza degli impianti elettrici di messa a terra e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, con compilazione delle relative schede ai sensi del DPR 462/01 e s.m.i.; tali verifiche, che investono l'intero quartiere fieristico, compresa le superfici in concessione a Nuova FdL, dovranno essere affidate, con oneri a carico del gestore, ad Enti certificatori abilitati che dovranno rilasciare le certificazioni di legge.

Trimestralmente dovrà pure essere testata l'efficienza degli interruttori differenziali; è compresa la loro eventuale sostituzione. E' compreso nella quota a canone l'onere per la sostituzione, ogni qualvolta se ne verifichi la necessità, dei corpi illuminanti, lampadine, neon o lampade alogene o a basso consumo, posti negli spazi comuni, ecc.

Nella quota a canone sono compresi tutti i materiali e ricambi necessari. Sono comprese le riparazioni e/o sostituzioni di pezzi e parti che dovessero risultare necessari, anche in casi di emergenza con interventi entro le 2 ore, senza che per questo debba essere riconosciuta alcuna indennità di chiamata, per emergenza, pronto intervento, notturna o festiva.

9. Servizio di manutenzione e conduzione degli impianti di climatizzazione della palazzina uffici del Cento Direzionale Pad. 96 e della portineria dell'Ingresso Monumentale del quartiere fieristico.

Per quanto riguarda la conduzione e manutenzione degli impianti, questi si svolgeranno nel pieno e responsabile coinvolgimento del gestore nella corretta gestione del patrimonio impiantistico dell'Ente, inteso sia come mantenimento e corretta funzionalità dello stesso, che come valorizzazione dell'esistente.


**FIERA
DEL
LEVANTE**

AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

Si declinano di seguito le attività relative alla gestione degli impianti, con la precisazione che l'elencazione ha carattere indicativo e non certo esaustivo delle prestazioni minime richieste, e che sarà pertanto cura del concorrente formulare ogni ulteriore proposta che possa essere utile al miglioramento del servizio.

Al fine di descrivere le caratteristiche e le tipologie di impianti su cui sarà svolto il servizio di conduzione e manutenzione, si riporta di seguito l'elenco delle unità installate, da quando esisteva soltanto il gas frigorifero R22, fino alle unità più recenti con gas R134:

PAD. 96 Centro Direzionale

Parte della palazzina: **n. 1** unità di trattamento acqua AIRWELL AQC 60 per trattamento acqua con fan-coil distribuiti sui tre livelli del fabbricato, tra cui **n.3** ventilconvettori a cassetta RIELLO RCI 42 (corridoio 1°p.) x kW 4,17/cad. + **n.3** ventilconvettori a cassetta RIELLO FCU 15 (corridoio 1°p.) x kW 7,45/cad. + vari ventilconvettori negli uffici del piano terra + **n.1** ventilconvettore in un ufficio al 2° p. = kW 56,30

Uffici e corridoi dotati di climatizzatori autonomi ELECTRA:

n. 9 monosplit PXD 24 RC x kW 7,53 (Sala Triggiani e corridoi) =	kW	67,77
n. 1 monosplit PXD 32 RC x kW 9,13 (atrio 2° p.) =	kW	9,13
n. 3 monosplit PXD 12 RC x kW 3,52 (Uff.) =	kW	10,56
n. 1 monosplit PXD 18 RC x kW 5,67 (Uff.) =	kW	5,67
n. 2 monosplit WMN 16 RC x kW 4,90 (Segr.) =	kW	9,80
n. 1 monosplit WMN 24 RC x kW 7,38 (Uff.) =	kW	7,38
n. 1 monosplit WMN 24 RC x kW 7,38 (Presidenza) =	kW	7,38
n. 1 monosplit WMN 12 RC x kW 3,52 (Uff. Economato) =	kW	3,52
n. 2 monosplit WMN 18 RC x kW 5,85 (ASI e corr.w.c. al 2° p.) =	kW	11,70
n. 1 dual split WMN 12+12 RC x kW 7,04 (Uff. Amministr. 1° p.) =	kW	7,04

Uffici dotati di climatizzatori autonomi DAIKIN:

n. 2 monosplit FTXS35D3VMW x kW 3,80 (Uff. Amm. 1°p.) =	kW	7,60
n. 7 monosplit FTXS25DAVM x kW 3,00 (Uff. vari 1°p.) =	kW	21,00
n. 6 monosplit FTXS25D3VMW x kW 3,00 (Uff. vari 1°p.) =	kW	18,00
n. 2 monosplit FTXS20G2V1B x kW 2,60 (Uff. vari 1°p.) =	kW	5,20
n. 5 monosplit FTXS20D3VMW x kW 2,60 (Uff. vari 1°p.) =	kW	13,00
n. 4 monosplit FTXS35D3VMW x kW 3,80 (Uff. vari 2°p.) =	kW	15,20
n. 2 monosplit FTXS25D3VMW x kW 3,00 (Uff. 2°p.) =	kW	6,00

Uffici e corridoi dotati di climatizzatori autonomi altre marche:

n. 1 monosplit MIDEA MA-09NXD0-I (w.c. Presidenza al 2° p.) =	kW	2,60
n. 1 monosplit SANYO SAP FC 98 EH (corridoio Presidenza al 2° p.) =	kW	2,79
n. 1 monosplit MIDEA MA-12NXD0-I / MA-12N8D0-O (sala caffè 1°p.) =	kW	3,50
n. 1 monosplit AERMEC Alcione CMX-H 160 T (Sala Giunta al 2° p.) =	kW	4,95
n. 1 monosplit UNICAL PS 04 18H (Sala Giunta al 2° p.) =	kW	5,56
n. 1 monosplit UNICAL UNAD A 13HI INV (Uff. 2°p.) =	kW	3,50
n. 1 monosplit UNICAL UND A 18 HE1 (Uff. 2°p.) =	kW	5,30
n. 1 monosplit UNICAL UND A 18 HE1 (Uff. 2°p.) =	kW	5,30
n. 1 monosplit EMMETI HFC 257 HP (Uff. Dir. 2°p.) =	kW	6,80
n. 1 monosplit NANKAJ by EMMETI NG 2410 R (Uff. Presidenza 2°p.) =	kW	6,83
n. 1 monosplit AERMEC EWA090H (Uff. 1°p.) =	kW	2,64
n. 1 monosplit AERMEC EWA090H (Sala attesa 2°p.) =	kW	2,64
n. 1 esapplit a cassette TOSHIBA MMU-AP0121MM (corridoi Est, Nord e Sud 2°p. settore Est) x kW 3,60/cad. =	kW	21,60

PAD. 119 Ingresso Monumentale gabbiotto vigilanza

n. 1 monosplit AMSTRAD AC 940 x Kw 2,5 =	kW	2,50
---	----	------



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

Definizione attività

Le attività oggetto del presente servizio si distinguono in:

- attività di conduzione;
- attività di manutenzione ordinaria.

Per attività di conduzione s'intende il complesso d'azioni volte al mantenimento in corretta funzionalità ed efficienza degli impianti.

Per attività di manutenzione ordinaria s'intende il lavoro periodico svolto sugli impianti eseguito in conformità al presente capitolato.

Regole generali

Come regola generale, la Ditta deve sempre attenersi nella esecuzione delle prestazioni, alle migliori e più moderne regole d'arte ed alle normative tecniche vigenti.

Nella scelta dei materiali da mettere in opera si dovranno adottare i seguenti criteri:

- sostituzione di componenti con altre dello stesso tipo e modello di quelle esistenti;
- sostituzione di componenti con altre diverse perché non più reperibili in commercio; in questo caso o si usano materiali standardizzati, o se questi non fossero adottabili per varie ragioni si dovranno seguire le indicazioni dell'Ente. Non è assolutamente accettabile l'uso di materiali per convenienza (residui di magazzino, materiali obsoleti...); tali pose in opera saranno rifiutate e dovranno essere reinstallate. I criteri di scelta dei materiali standard saranno definiti tra l'Ente ed il gestore, su proposta dello stesso. I materiali e le apparecchiature da impiegare nella esecuzione dei lavori dovranno essere di ottima qualità e corrispondere, per dimensioni, peso, ecc....a quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia ed in particolare, per ciascun tipo di essi, dall'UNI CEI, UNI CIG e UNEL; in mancanza di particolari prescrizioni dovranno essere delle migliori qualità esistenti in commercio.

Descrizione del servizio di conduzione impianti e manutenzione ordinaria

Il servizio ricomprende i seguenti lavori, da intendersi come **prestazioni minime**:

- a) - interventi di manutenzione predittiva programmata almeno due volte l'anno in corrispondenza del cambio stagione;
- d) - interventi di manutenzione straordinaria non prevedibili o ulteriori necessità non programmabili, compreso eventuale sostituzione integrale di unità refrigeranti;
- e) - opere varie di installazione elettromeccanica e da frigorista per qualunque richiesta dell'Ente, compreso eventuale installazione di nuove unità refrigeranti.

MODALITA' DI ESECUZIONE

Per Manutenzione si intende qualsiasi intervento e/o complesso di operazioni, necessarie a conservare e mantenere in buono stato di efficienza e funzionalità le apparecchiature e/o gli impianti di proprietà o, comunque, nella disponibilità della COMMITTENTE; si richiamano in materia di manutenzione le normative UNI-8364 e le "Linee guida per la definizione di protocolli tecnici di manutenzione predittiva sugli impianti di climatizzazione" emanate dal Ministero della Salute

Più dettagliatamente la manutenzione programmata due volte l'anno, prima delle manifestazioni principali prevede, per il mantenimento in efficienza dei nostri impianti, le seguenti attività di controllo e pulizia:

Unità interne

- Pulizia filtri
- Controllo drenaggio
- Controllo assorbimento
- Pulizia bacinella



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

- Serraggio morsetti
- Controllo scambiatore
- Controllo rumorosità motore vent.
- Controllo rumorosità
- Controllo cuscinetti ventilatore
- Controllo delta T (°C)
- Sanificazione evaporatore
- Sostituzione parti di ricambio originali
- Riparazioni

Unità esterne

- Controllo visivo
- Controllo assorbimento
- Pulizia scambiatore
- Serraggio morsetti
- Pulizia scheda elettronica e teleruttori
- Controllo cuscinetti ventilatore
- Computer Service Checker
- Sostituzione parti
- Riparazioni
- Ricariche refrigerante

INDICAZIONI PARTICOLARI PER GLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE, VENTILAZIONE ED ASPIRAZIONE

L'accensione e lo spegnimento degli impianti centralizzati è impostata mediante temporizzatori agli orari di funzionamento stabiliti dall'Ente e comunicati formalmente al gestore. Nel caso di fermo degli impianti si richiede che l'intervento avvenga entro le 24 ore successive alla chiamata, senza che per questo debba essere riconosciuta alcuna indennità di chiamata, per emergenza, pronto intervento, notturna o festiva.

Per tutte le tipologie di impianto è compresa la manutenzione dei telecomandi, termostati, la loro regolazione, la sostituzione delle pile e/o del telecomando o termostato stesso quando necessario. La quota a canone comprende tutte le opere necessarie a tenere in costante funzionamento gli impianti centralizzati o singoli e più in particolare è compreso ogni onere per la riparazione e/o sostituzione di pompe, valvole, saracinesche, apparati di controllo e centraline e tubazioni (anche sotto traccia).

impianti di condizionamento centralizzati:

La manutenzione e la conduzione degli impianti comprendono la tenuta in efficienza di tutte le parti costitutive degli impianti stessi, la pulizia mensile dei filtri delle unità interne durante il periodo di funzionamento ed al termine del servizio, la prova semestrale del funzionamento delle saracinesche tagliafuoco, ove presenti, la pulizia dei gruppi scambiatori e delle unità esterne, dei canali all'atto della presa in consegna e successivamente con cadenza biennale, la verifica del funzionamento dei compressori e della carica dei gas.

Tutti gli interventi di reintegro fluidi o gas, di riparazione e/o sostituzione di qualsiasi componente, sono compresi nel canone.

impianti split:



AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

La manutenzione prevista per gli impianti split è la medesima degli impianti centralizzati.

10. Servizio di portierato-guardiania.

Il servizio portierato guardiania svolge le seguenti attività:

- presidio fisso notturno dell'ingresso Monumentale, dalle ore 20:00 alle ore 6:00, al termine del presidio pomeridiano assicurato da dipendenti diretti dell'Ente e prima del subentro mattiniero degli stessi;
- ulteriore personale da prevedere per la sostituzione dei dipendenti Fiera in caso di malattia, ferie, permessi, etc....
- apertura e sorveglianza dalle ore 6:00 fino alle ore 9:00, della palazzina uffici Centro Direzionale Pad. 96, per le operazioni di pulizia uffici, nonché chiusura degli stessi al termine dell'orario;
- personale aggiuntivo durante lo svolgimento della manifestazione principale di settembre di ogni anno, per l'apertura del cancello Lepanto ad uso dipendenti e fornitori dalle ore 7:00 fino alle ore 22:00 per tutto il mese di settembre, con possibilità di eventuale rinforzo presso Ingresso Monumentale in caso di necessità e solo se richiesto dall'Ente.
- ronda notturna con due unità circolanti nel quartiere fieristico tutta la notte, in particolare in prossimità dei cancelli perimetrali, dei muri di cinta e della zona quadrilatero centrale ove sono ubicati i padiglioni in locazione permanente;

Il servizio prestato dal gestore comprende:

- controllo ingressi autorizzati ai funzionari delle locazioni permanenti;
- controllo ingresso visitatori previa lista nominativi e o mezzi;
- comunicazione anomalie e o comportamenti illeciti;
- intervento urgenze, previo autorizzazioni del competente ufficio dell'Ente;

Il gestore si avvale di mezzi e di competenze specifiche e deve garantire una prestazione ineccepibile, sempre nei tempi richiesti dall'Ente e senza causare danneggiamenti o motivi di incomprensione. In caso di interventi tempestivi e o imprevisti, il gestore deve garantire l'immediata azione.

In sintesi, senza alcun onere aggiuntivo, per qualsiasi richiesta dell'Ente, l'Appaltatore deve:

- fornire il controllo, la tutela e sorveglianza di beni e persone;
- adottare tutte le precauzioni atte ad evitare danneggiamenti ai beni e alle strutture;
- utilizzare i mezzi di trasporto ritenuti più idonei per l'esecuzione delle ronde;
- adottare idonee misure per garantire che il servizio venga prestato nella massima sicurezza per i propri lavoratori e per gli altri soggetti, nonché i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) previsti dalla normativa vigente.

Personale addetto al servizio - Prima dell'inizio del servizio, l'impresa comunicherà per iscritto i nominativi delle persone impiegate.

E' facoltà dell'Ente di chiedere la sostituzione delle persone non gradite. Nel caso di esercizio di tale facoltà, l'impresa dovrà provvedere alla sostituzione delle persone non gradite entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della comunicazione. Il personale dell'Impresa dovrà essere munito, durante il servizio, di distintivo indicante il nome e cognome dello stesso e la denominazione dell'impresa.

Presenza del personale – Il servizio non dovrà risentire minimamente delle assenze del personale, nei casi di malattia, ferie, permessi, infortuni, eventuali scioperi ecc. in quanto la Ditta deve impegnarsi per le adeguate sostituzioni.



**FIERA
DEL
LEVANTE**

AREA TECNICA - Sviluppo Immobiliare

Norme regolatrici del servizio - Il servizio deve essere svolto con l'osservanza di quanto previsto:

- a) dal contratto d'appalto;
- b) dal capitolato speciale;
- c) dal Codice Civile e dalle altre disposizioni normative già emanate in materia, per quanto non regolato dalle clausole e disposizioni degli atti soprarichiamati.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare altre imprese mediante contratto di subappalto.

Responsabilità - Obblighi derivanti dai rapporti di lavoro - L'impresa dichiara di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni o di danni arrecati, eventualmente, alle persone o alle cose, tanto dell'Ente che di terzi, in dipendenza di manchevolezze o trascuratezze nella esecuzione delle prestazioni oggetto del presente atto.

L'impresa si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative o regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.

L'impresa si obbliga ad attuare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle prestazioni oggetto del contratto l'applicazione dei piani di sicurezza previste dalle norme vigenti, nonché condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla data del presente atto, alla categoria e nella località in cui si svolgono i lavori, nonché condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni ed, in genere, da ogni altro contratto collettivo, successivamente stipulato per la categoria, applicabile nella località.

L'impresa si obbliga, altresì, a continuare ad applicare i su indicati contratti collettivi anche dopo la loro scadenza e fino alla loro sostituzione.

I suddetti obblighi vincolano l'impresa anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da essa.

La Fiera, in caso di violazione degli obblighi di cui sopra e previa comunicazione all'impresa delle inadempienze ad essa denunciate dall'ispettorato del lavoro, si riserva il diritto di operare una ritenuta pari nel massimo al 20% (venti per cento) dell'importo del presente atto.

Tale ritenuta sarà rimborsata soltanto quando l'ispettorato predetto avrà dichiarato che l'impresa si sia posta in regola né questa potrà vantare diritto alcuno per il ritardo di pagamento.

Oneri particolari per la Ditta - Il servizio dovrà essere svolto con ogni accuratezza e scrupolosità; in particolare la Ditta assuntrice dovrà provvedere:

- alla direzione, sorveglianza e controllo per assicurare l'efficienza del servizio;
- all'impiego di personale qualificato e specializzato al fine di garantire un ottimale standard di sorveglianza;
- a munire il personale dipendente, a proprie cure e spese, di apposita uniforme;
- ad assicurare tutte quelle misure prescritte dalla normativa vigente sulla prevenzione degli infortuni e da tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia o che saranno emanati nel corso del servizio;
- ad assumere ogni iniziativa sull'adozione di tutte le misure e sull'impiego di mezzi, per evitare e prevenire infortuni.

L'Ente non assume responsabilità per danni eventualmente cagionati ad agenti della Ditta e a terzi da parte di agenti della Ditta stessa, per infortuni e sinistri che potessero verificarsi in dipendenza anche indiretta del servizio;



CAPITOLATO DEI SERVIZI INTEGRATIVI
del
POLO TERRITORIALE DELLE ARTI E DELLA CULTURA
della REGIONE PUGLIA
all'interno del quartiere fieristico

ART. 1 - PREMESSE

- a. Le premesse al presente documento ne costituiscono parte integrante e sostanziale, nonché obbligo per le parti ai fini del rispetto del presente accordo.
- b. Costituisce, altresì, parte integrante e sostanziale del presente Capitolato la documentazione allegata:
 1. Planimetria locazioni con indicazione delle aree d'intervento
 2. Allegato tecnico-prestazionale

ART. 2 - OGGETTO DEI SERVIZI

Il presente Capitolato disciplina la fornitura di servizi (meglio specificati negli allegati al presente capitolato richiamati all'art. 1) da prestare negli immobili e nelle relative aree di pertinenza, di proprietà dell'Ente Autonomo Fiera del Levante, concessi in comodato alla Regione Puglia o alle sue società partecipate, finalizzati alla conservazione del patrimonio della Fiera e a favorire la migliore fruizione dei manufatti da parte della Regione per l'intera durata del contratto di comodato. I suddetti servizi sono di seguito articolati:

1. Servizio di manutenzione completa dei presidi fissi e mobili antincendio del Centro Direzionale Pad. 96;
2. Servizio di manutenzione completa dell'impianto di sollevamento con conduzione ubicato presso il Centro Direzionale Pad. 96;
3. Servizio di manutenzione completa degli impianti di regolamentazione accessi costituiti da barriere mobili presso i varchi d'accesso all'Ingresso Monumentale, Ingresso Lepanto e nei pressi del Pad. 102 su Viale Adriatico;
4. Servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria con conduzione delle superfici a verde del quadrilatero centrale del Quartiere Fieristico ed altre zone di pertinenza dell'Ente; gestione e manutenzione degli impianti di irrigazione, manutenzione delle piante d'interno al 2° piano della palazzina uffici Centro Direzionale Pad. 96;
5. Servizio di pulizia della palazzina uffici del Centro Direzionale Pad. 96, gabbiotto vigilanza dell'Ingresso Monumentale ed annessi servizi igienici attualmente presenti all'interno della Hall 117. Disinfezioni e disinfestazioni all'occorrenza;
6. Servizio di gestione, conduzione e manutenzione della Fontana Monumentale all'interno del quadrilatero centrale del Quartiere Fieristico;
7. Lavori di manutenzione edilizia di strade, marciapiedi, segnaletica stradale orizzontale e verticale delle zone del quadrilatero centrale, compresi la portineria d'ingresso, il perimetro del Centro Direzionale Pad. 96 e il Viale Lepanto e della Fontana Monumentale;



8. Servizio di manutenzione con conduzione degli impianti elettrici, di illuminazione ed antintrusione delle zone del quadrilatero centrale, compresi la portineria d'ingresso, il perimetro del Centro Direzionale Pad. 96, il Viale Lepanto e la Fontana Monumentale;
9. Servizio di manutenzione con conduzione degli impianti di climatizzazione della palazzina uffici del Cento Direzionale Pad. 96 e della portineria dell'Ingresso Monumentale del quartiere fieristico;
10. Servizio di portierato-guardiania.

Il dettaglio dell'erogazione dei servizi è riportato nell'allegato tecnico-prestazionale (allegato 2) al presente documento; gli stessi saranno erogati secondo le seguenti linee guida:

- a) **CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI:** è costituito dall'insieme di attività atte alla conduzione, alla manutenzione programmata, agli interventi riparativi ordinari e al pronto intervento, secondo le modalità definite nell'allegato tecnico;
- b) **MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA IMMOBILI E DEI MANUFATTI:** è costituito dall'insieme dei lavori di manutenzione edile ed impiantistica (ordinaria e straordinaria), quali di seguito specificati:
 - b1) **Manutenzione ordinaria** - Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi manutentivi periodici e non periodici che hanno come finalità il funzionamento e la conservazione degli impianti tecnologici del patrimonio della Fiera ubicati nelle aree interessate dalle locazioni alla Regione. Gli interventi di manutenzione ordinaria, sia riparativa che programmata, che la Regione dovrà prontamente eseguire secondo le necessità di funzionamento degli immobili e delle relative pertinenze richiesti della Fiera sono da intendersi come prestazioni minimali, volte al mantenimento delle condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi impiantistici. Gli interventi di manutenzione ordinaria, che si renderanno necessari per il funzionamento, la conservazione ed il buono stato degli immobili e dei manufatti, saranno svolti dalla Regione di concerto e sotto la supervisione del Responsabile del Servizio Manutentivo della Fiera (di seguito riportato come "Responsabile"), referente della Fiera per Regione. La Regione è obbligata ad evidenziare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che si rendessero necessari per il mantenimento del buono stato degli immobili e delle relative pertinenze e per garantire la sicurezza dei luoghi di lavoro, dandone immediata comunicazione al Responsabile.
 - b2) **Manutenzione Straordinaria** - Per gli interventi di manutenzione straordinaria la Fiera, si riserva la facoltà di affidare alla Regione l'esecuzione di quelli che riterrà opportuni. Sono tali tutti gli interventi che prevedono il rifacimento di impianti e/o strutture o loro porzioni, finalizzati a:
 - eliminare rilevanti anomalie edilizie e/o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità del complesso edilizio in comodato a Regione e relative aree di pertinenza;
 - eliminare rilevanti anomalie edilizie e/o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità del complesso edilizio in comodato a Regione e relative aree di pertinenza venutesi a creare successivamente all'inizio del servizio;
 - eseguire opere in genere finalizzate alla ottimizzazione e alla migliore funzionalità degli impianti e degli spazi esistenti.

L'esecuzione dovrà avvenire a cura ed onere della Regione, ma di concerto e sotto il controllo del Responsabile, referente della Fiera per la Regione. La Regione metterà a disposizione della Fiera la propria capacità organizzativa – operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi. Faranno eccezione



gli interventi connessi alla sicurezza di ogni tipo, per i quali l'intervento dovrà essere immediato, ricadendo sulla regione ogni responsabilità connessa ai ritardi dell'intervento. Nell'ordine di lavoro dovrà essere indicato il termine di inizio e la durata. Tale durata sarà stabilita in relazione all'importanza dell'opera, alle esigenze di approntamento dei materiali necessari ed alla disponibilità dei locali nei quali i lavori dovranno essere eseguiti; in tal caso questa è comunque obbligata a fornire la massima assistenza con il proprio personale. Per i singoli interventi la Fiera comunque può affidare, a sua discrezione, l'esecuzione dei lavori ad altra ditta senza che la ditta aggiudicataria possa avanzare pretese.

- d) **PORTIERATO-GUARDIANIA:** la Regione garantirà la vigilanza h24 per 365 giorni/anno degli immobili in comodato e delle relative aree di pertinenza, nonché la guardiania h24 per 365 giorni/anno dell'accesso pedonale e carrabile "Monumentale" con personale adeguato.
- e) **PULIZIA UFFICI ED AREE COMUNI:** la Regione garantirà asportazione carta dei cestini, la scopatura e aspirazione con successivo passaggio di strofinaccio umido di apposito prodotto chimico sui pavimenti, comprese scale, uffici e archivi, questo trattamento eliminerà totalmente i depositi e gli ammassi di polvere pulizia accurata con uso di prodotti e mezzi appropriati dei tavoli da lavoro e delle scrivanie, pulizia accurata dei servizi igienici e sanitari con disinfezione. I rifiuti solidi connessi all'attività del dipartimento dovranno essere portati al punto di raccolta comunale.
- f) **SERVIZI INTEGRATIVI:**

f1) Sistema informativo (reporting) - La Regione espletterà a proprie spese tale servizio, provvedendo alla raccolta ed alla fornitura tempestiva di tutti i dati aggiornati, disaggregati e di sintesi, che la Fiera riterrà necessari per la conoscenza in tempo reale:

- dell'iter del processo manutentivo in generale
- della programmazione degli interventi da effettuare
- dello stato di avanzamento degli interventi
- dello stato di avanzamento dei preventivi e dei progetti
- della documentazione degli interventi eseguiti.

La Regione deve predisporre e gestire, pertanto, un sistema informativo idoneo alla gestione delle attività manutentive ed interfacciabile con il sistema informativo della Fiera. Il tutto avverrà per gli impianti di tutti gli immobili assegnati in gestione alla Regione e per le relative aree "condominiali" e per le integrazioni agli stessi che verranno fornite per tutta la durata del servizio.

f2) Reperibilità e pronto intervento - Il servizio è finalizzato a garantire tempestivi interventi di emergenza atti all'eliminazione di situazioni di pericolo. Per il pronto intervento relativo a lavori di urgenza e somma urgenza la reperibilità dovrà essere permanente, pertanto estesa all'intero orario giornaliero e per tutti i giorni dell'anno, festività comprese. L'intervento dovrà essere debitamente autorizzato con le procedure di seguito riportate. Il servizio sarà articolato come segue:

- reperibilità – anche telefonica - 24 ore su 24 per tutti i giorni dell'anno, ivi comprese le festività, del Direttore Tecnico della Regione o, in sua vece, di persona all'uopo delegata;
- sopralluogo da parte del personale della Regione per la valutazione della situazione;
- intervento di personale operativo per l'esecuzione dell'intervento;
- tempestivo posizionamento di opportuna segnaletica e, se necessario, di delimitazione delle zone interessate.

Il servizio di pronto intervento potrà essere attivato su richiesta del Responsabile.

E' fatto obbligo al personale operativo intervenuto in loco di informare telefonicamente il Responsabile - o persona da questi delegata - entro 1 (una) ora dal momento della constatazione del pericolo sulla situazione in essere e su ciò che è necessario eseguire per eliminare il pericolo o danno.

f3) Reperibilità telefonica - La Regione dovrà dotarsi di una struttura idonea a recepire con il



mezzo telefonico, e-mail, PEC, ecc. tutte le segnalazioni da parte del Responsabile di anomalie concernenti gli immobili assegnati in gestione; l'operatività telefonica dovrà essere:

- feriale diurna a mezzo operatore (h 08:00-20:00), sabato escluso;
- notturna, prefestiva e festiva mediante reperibilità a recapito di telefono cellulare del Direttore Tecnico o persona da questo delegato, per interventi di situazioni di pericolo.

f4) Verifica dello stato conservativo - Sarà compito della Regione predisporre un servizio di verifica dello stato conservativo degli immobili e delle relative pertinenze con lo scopo di monitorare e segnalare le anomalie edilizie ed impiantistiche ed anche di fronteggiare situazioni di pericolo per la pubblica incolumità. Il servizio comprende:

- a) il monitoraggio iniziale e, successivamente, quello continuo degli immobili e delle relative pertinenze;
- b) l'esecuzione di sopralluoghi ed anche di eventuali ed idonee misurazioni strumentali, necessari per individuare e risolvere problemi manutentivi o per verifiche di situazioni pericolose;
- c) la verifica costante dello stato dei beni, per rilevare situazioni anomale;
- d) il rapporto dettagliato, comprensivo anche di eventuali elaborati grafici e di rilievi fotografici, degli esiti e delle modalità di esecuzione dei sopralluoghi e delle eventuali misurazioni strumentali, da fornirsi alla Fiera con la dovuta tempestività da questo richiesta.

All'inizio della erogazione dei servizi da parte della Regione, quest'ultima provvederà ad avviare senza indugi il servizio di monitoraggio iniziale degli immobili e delle relative pertinenze. Ai fini della individuazione di situazioni potenzialmente pericolose e/o a rilevante dispendio energetico relative agli impianti comuni, meglio specificati all'interno dell'Articolo 2, la Regione dovrà organizzare il servizio prevedendo esplicitamente l'esecuzione di sopralluoghi, di misurazioni strumentali e di elaborati grafici atti a descrivere in modo chiaro lo stato di conservazione, di efficienza energetica e di sicurezza di funzionamento degli impianti di climatizzazione, elettrico e di illuminazione esterna ed interna. L'organizzazione delle predette azioni dovrà avvenire di concerto con il Responsabile. Entro tre mesi dall'inizio dell'erogazione dei servizi, la Regione dovrà consegnare al Responsabile un dettagliato report sul servizio di monitoraggio iniziale eseguito; il Responsabile, qualora ritenesse insufficienti le informazioni contenute nel report, potrà chiedere alla Regione l'integrazione del servizio di monitoraggio iniziale degli immobili, concordando eventuali ulteriori misurazioni strumentali e/o l'esecuzione di ulteriori elaborati grafici esplicativi dello stato iniziale degli impianti tecnologici anzi citati. Successivamente, la segnalazione delle anomalie manutentive dovrà avvenire per iscritto al Responsabile e con cadenza mensile.

f5) Rispetto delle prescrizioni previste dal D.Lgs. 192/06 e smi - In ossequio alla normativa inerente il rendimento energetico nell'edilizia, che per quanto riguarda gli edifici pubblici, al comma 1 quater dell'art. 6 prevede che : *“A decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica”*, si richiede alla Regione l'ottemperanza di tali prescrizioni.

ART. 3 – ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEI SERVIZI

Il patrimonio edilizio della Fiera concesso in comodato alla Regione è suddiviso nei seguenti plessi, illustrati e numerati nella planimetria e le cui superfici utili indicative sono riportate nella tabella seguente:



Padiglioni in comodato	20.927	96.375
TORRIONE 1 (piano terra)	277	1.716
TORRIONE 1 (1° piano)	277	1.467
TORRIONE 1 (2° piano)	277	1.716
TORRIONE 1 (3° piano)	0	0
PAD. 78-81	2.373	13.520
PAD. 105 (1° piano)	150	1.109
PAD. 106 (piano terra)	305	1.067
PAD. 107 (1° piano)	1.434	10.615
PAD. 115 (piano terra)	2.598	15.850
PAD. 116 (1° piano)	2.151	9.463
HALL 117 (piano terra)	605	2.845
HALL 117 (primo piano)	157	598
TORRIONE 118 (Piano terra)	277	1.716
TORRIONE 118 (1° piano)	277	1.467
TORRIONE 118 (2° piano)	277	1.716
TORRIONE 118 (3° piano)	0	0
PADD.138+139 (1° piano)	1.963	7.669
PAD. 150 (interrato)	1.579	1.121
PAD. 150 (Piano terra)	859	3.175
PAD. 150 (Primo piano)	797	2.927
PAD.152-158	1.521	6.505
PAD. 172	1.099	3.627
PAD. 173	422	1.618
PAD. 180	1.251	4.867
Aree scoperte	772	--
Copertura pad. 110 (comprensiva dei box sottostanti per ulteriori 300 mq) e loggia di accesso ai padd. 107 e 105	772	--
Arena pad. 80	518	--

Vi sono poi le infrastrutture a servizio degli immobili in comodato e le parti comuni "condominali", raggruppate nei riquadri nella planimetria (allegato 1); gli ulteriori elementi soggetti ai servizi a carico della Regione sono quindi i seguenti:

1. Centro Direzionale e relativi impianti di climatizzazione
2. Impianto di adduzione idrica potabile da rete AQP



**FIERA
DEL
LEVANTE**

3. Reti fognarie
4. Impianti di climatizzazione
5. Impianti elettrici (comprese cabina MT/BT)
6. Impianti di illuminazione stradale
7. Impianti antintrusione
8. Impianti regolamentazione accessi (cancelli e sbarre elettrici)
9. Impianti idrico-sanitari (adduzione e scarico)
10. Impianti antincendio (rivelazione, idrico, accumulo e spinta, allarme, estintori, ecc.)
11. Impianti di elevazione (ascensori)
12. Strade, marciapiedi e spazi esterni
13. Fontana monumentale
14. Aree a verde.

ART. 4 – AMMONTARE DEL SERVIZIO

Il corrispettivo annuo dei servizi è stimato come segue:

SERVIZI	
Mnutenzione impianti di sollevamento	€ 1.040
Pulizie uffici	€ 25.490
Manutenzione del verde	€ 22.800
Manutenzione impianti elettrici e illuminazione stradale quadrilatero	€ 28.800
Manutenzioni opere murarie, idraulico e fabbro quadrilatero	€ 39.000
Manutenzione impianti clima uffici	€ 18.000
Manutenzione estintori uffici	€ 216
Vigilanza h24 x 365 gg	€ 68.027
TOTALE	€ 203.373

L'erogazione dei servizi descritti nel presente capitolato, per gli importi stimati nella tabella, rientra nel corrispettivo convenuto per il comodato degli immobili, come disciplinata dal contratto unificato vigente di comodato ventennale tra Fiera e Regione.

ART. 5 - DURATA DEI SERVIZI

La durata dei servizi è la medesima prevista per il contratto di comodato.

ART. 6 - EROGAZIONE DEI SERVIZI

L'inizio della effettiva erogazione dei servizi da parte della Regione decorrerà, per ciascun immobile indicato nella tabella di cui all'art. 4, dal giorno in cui verrà redatto il verbale di consegna del medesimo (di cui farà parte lo stato di consistenza del patrimonio affidato in gestione), con convocazione formalmente inviata per PEC alla Regione almeno dieci giorni prima di tale data. In caso di ritardato o mancato inizio del servizio cinque giorni oltre la data di convocazione per la sottoscrizione del verbale di cui innanzi, la Fiera ha facoltà di procedere alla risoluzione del contratto e conseguentemente a far valere ogni ragione o compenso per danni subiti.

L'erogazione dei servizi relativo alle infrastrutture ed alle parti comuni avrà invece inizio a far data dalla sottoscrizione del presente capitolato.



ART. 7 - ESTENSIONE O RIDUZIONE DELLE PRESTAZIONI

La Fiera si riserva la facoltà di richiedere per iscritto alla Regione le prestazioni oggetto del presente Capitolato per superfici e/o ambienti differenti da quelli contrattualmente previsti, per eventi non programmabili e/o prevedibili. In tal caso La Regione è obbligato ad assolvere tali richieste fino ad un massimo del 20% del valore annuo dei servizi.

ART. 8 - REFERENTI

Il controllo dell'esecuzione sarà effettuato dal Responsabile, referente della Fiera per la Regione. Il Responsabile:

- controlla la corretta e puntuale esecuzione delle attività;
- verifica la necessità di interventi proposti dalla Regione;
- esamina ed approva, entro 30 gg. dalla presentazione, il consuntivo trimestrale delle attività svolte che la Regione ha l'obbligo di presentare, controllando la corrispondenza tra attività rendicontate e attività svolte;
- valuta le segnalazioni alla luce di diverse variabili (urgenza, pericolosità, rischio di interruzione di pubblico servizio, perdita del bene) e decide se dare o meno corso e con quale priorità all'intervento. - pianifica l'esecuzione degli interventi.

Da un punto di vista operativo tutte le segnalazioni dovranno essere effettuate con apposito modulo, denominato "*modulo di segnalazione*", redatto dalla Regione, commissionato con opportuno "*ordine di lavoro*" da parte del Responsabile e rendicontato eventualmente con idoneo "*rapporto di lavoro*", inoltrato dalla Regione al Responsabile;

ART. 9 - INFORMAZIONE E FORMAZIONE DEI LAVORATORI E DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE.

La Regione, in ottemperanza alle disposizioni vigenti riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro:

- a) dovrà dichiarare per iscritto di aver provveduto affinché il suo personale che eseguirà i servizi di cui al presente capitolato, abbia ricevuto una adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente;
- b) dovrà dotare il proprio personale di adeguati dispositivi di protezione individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, ecc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente capitolato.

10.1 Informazioni sui rischi specifici - La Regione si impegna a portare a conoscenza dei rischi specifici legati agli ambienti di lavoro ove i propri dipendenti destinati a prestare la loro opera nell'area predetta, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione dei lavori.

10.2 Osservanza normativa sulla sicurezza sul lavoro - La Regione si obbliga a rispettare quanto previsto dal D.lgs 81/08 e s.m.i ed in particolare:

- coopera all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi che incidono sull'attività lavorativa oggetto del servizio.
- coordina con il committente gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi informandosi reciprocamente in merito all'interferenza fra le attività lavorative oggetto del servizio e quelle in essere presso gli ambienti dell'Ente.
- divulga, presso i propri dipendenti, le informazioni dei rischi specifici, attraverso un programma di formazione e informazione.

Le attività effettuate in virtù dell'articolo sopra citato devono risultare da appositi verbali. Dagli obblighi sono esclusi i rischi specifici propri dell'impresa assuntrice e dei suoi singoli lavoratori.



ART. 10 - OBBLIGHI DELLA REGIONE

Gli obblighi della Regione sono così articolati:

1. effettuare tutte le prestazioni previste dal presente Capitolato a regola d'arte e conformemente a quanto prescritto nel contratto, nel capitolato e nei relativi allegati;
2. assicurare una reperibilità per eventuali situazioni di emergenza 24 ore su 24;
3. assicurare gli interventi per eventuali situazioni di emergenza entro le 2 ore dalla chiamata secondo la priorità della segnalazione stabilita dal Responsabile;
4. osservare tutti gli obblighi derivanti dalla qualifica di "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" di cui all'art. 1 comma 1 lett. o) del D.P.R. 412/93;
5. gestire l'erogazione dei servizi nel pieno rispetto delle norme in materia di tutela dell'igiene e sicurezza nel lavoro;
6. utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione dei lavori;
7. fare adottare i mezzi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;
8. controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza e di igiene del lavoro e quelle previste nel piano di sicurezza da parte del proprio personale e di eventuali subappaltatori;
9. predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;
10. impiegare materiali di ricambio o di consumo originali o idonei alle specifiche dell'apparecchiatura e provvisti delle certificazioni di qualità previsti dalle norme;
11. provvedere, a sua cura e spese, al trasporto a rifiuto di tutti i materiali di risulta relativi ai lavori ed ai servizi di qualunque tipo ed al loro definitivo smaltimento. Nello smaltimento dovranno essere osservate le procedure previste dalle relative norme di legge e la Regione dovrà fornire al committente la documentazione che provi il rispetto delle relative procedure;
12. mantenere in continua e perfetta efficienza e funzionalità gli impianti affidati in manutenzione con particolare riferimento alle implicazioni nei riguardi della sicurezza per le persone o cose. La Regione è penalmente e civilmente responsabile per quanto possa accadere per cattiva o mancata manutenzione, cattiva esecuzione dei lavori, esercizio non corretto degli impianti affidati in manutenzione. Inoltre la Regione è unico responsabile, tanto verso il Committente che verso terzi, di tutti i danni, di qualsiasi natura, arrecati sia durante che dopo le prestazioni per colpa o negligenza propria o dei suoi dipendenti e subappaltatori o anche come conseguenza delle prestazioni medesime;
13. essere munito di polizze RCT ed RCO, di cui al successivo art. 13 del presente capitolato;
14. impiegare, per l'espletamento del servizio e per l'esecuzione dei lavori, personale adeguato, per numero e qualifica, all'importanza del compito. La Regione deve altresì applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del presente contratto alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni. La ditta si obbliga, altresì, a continuare ad applicare i suindicati contratti collettivi anche dopo la loro scadenza e fino alla loro sostituzione. Gli obblighi relativi ai contratti collettivi nazionali di lavoro di cui ai commi precedenti vincolano la ditta anche nel caso in cui questa non aderisca alle associazioni stipulanti o receda da esse, per tutto il periodo di validità del presente contratto;
15. osservare le norme e le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione, contribuzione, assicurazione, infortuni ed assistenza dei lavoratori;
16. adempiere a ogni disposizione di legge concernente il trattamento dei dati personali sia dei propri dipendenti che di tutti i fruitori del servizio e, dunque, in particolare ed a titolo esemplificativo ad effettuare l'informativa di legge, ad acquisire ed a trasmettere al Committente il consenso scritto rilasciato all'esito della stessa da ciascun dipendente o fruitore del servizio;
17. rispettare le norme di sicurezza risultanti dalle visite ispettive mirate da parte di personale del



Committente e/o delegato e da parte di Enti esterni (V.V.F., ISPESL, etc.) ed interni preposti al controllo. La Regione è direttamente responsabile di tutti i danni a persone o cose causati dall'esecuzione del servizio, restando obbligato ad indennizzare la Fiera ed i terzi.

Pertanto la Regione sarà responsabile penalmente e civilmente - sia verso la Fiera, sia verso i terzi - dei danni di qualsiasi natura, che potessero essere arrecati, sia durante, sia dopo l'esecuzione del servizio, per dolo, colpa, imperizia, imprudenza o negligenza sua o dei suoi dipendenti. La Regione è, inoltre, responsabile a tutti gli effetti dell'esatto adempimento delle condizioni di contratto e della perfetta esecuzione e riuscita dei servizi affidatigli, convenendo egli esplicitamente che le norme contenute nel presente Capitolato sono riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

ART. 11 - PENALI

La Regione è tenuta al pagamento di una penale, pari ad un importo di € 200,00 per ogni inadempienza rilevata dal Responsabile, qualora nello svolgimento del servizio vengano riscontrate le deficienze di seguito indicate:

- a) mancato o ritardato intervento su chiamata del servizio di reperibilità;
- b) ritardi nell'esecuzione degli interventi;
- c) mancate verifiche e trascurata manutenzione degli impianti, con conseguente logorio degli stessi e/o condizione di pericolo per pubblica incolumità;
- d) modifiche arbitrarie agli impianti ed alle relative apparecchiature;
- e) anomalo funzionamento degli impianti e di apparecchiature, tali da determinare anche condizioni di pericolosità agli utenti ed agli stessi operatori;
- f) mancata sospensione dell'esercizio degli impianti che presentano condizioni di pericolo;
- g) gravi violazioni del piano di sicurezza;
- h) mancata tempestiva segnalazione alla Fiera di quanto indicato al punto c).

Nei casi di recidività, di insoddisfacente esecuzione dei servizi o di ritardi consistenti nella loro esecuzione l'importo della penale potrà essere assunto pari al 5% del valore mensile del servizio specifico; oltre alla penale suddetta, la regione è tenuta al pagamento delle spese connesse agli adempimenti non eseguiti.

ART. 12 - RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONE.

1. La Regione si assume la totale responsabilità civile che dovesse derivare dall'esecuzione dei servizi per eventuali danni fisici arrecati a terzi nonché di quelli materiali per danni arrecati ai beni di proprietà della Fiera e/o da questa detenuti e/o di proprietà di terzi, tenendo pertanto sollevata ed indenne la Fiera ed i suoi dipendenti da ogni azione o domanda a riguardo, obbligandosi a tenerla indenne anche in sede giudiziale.

2. La Regione è responsabile altresì, dell'operato dei propri dipendenti e di dipendenti degli eventuali terzi fornitori di servizi di cui al presente Capitolato per danni fisici da questi arrecati a terzi nonché di quelli materiali per danni arrecati ai beni di proprietà della Fiera e/o da questa detenuti e/o di proprietà di terzi.

3. La Regione risponderà in particolare dei danni di cui ai commi 1. e 2. del presente articolo, mediante l'ausilio di Polizza di assicurazione per la Responsabilità Civile verso terzi e verso i propri dipendenti con un massimale unico per sinistro non inferiore a Euro 5.000.000,00 stipulato con Primaria Società Assicuratrice; tale ausilio non costituirà in alcun modo limite di assunzione di responsabilità in ragione delle garanzie e dei massimali che nella copertura vengono prestati. La polizza, dovrà essere valida ed efficace per l'intera durata dei servizi e dovrà prevedere espressamente la risarcibilità dei danni di qualsiasi natura arrecati a terzi, nessuno escluso, ivi compresa l'E.A. Fiera del Levante ed il suo legale rappresentante.

Art. 14 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto per l'erogazione dei servizi elencati nel presente Capitolato verrà stipulato in forma



pubblica amministrativa. L'esecuzione del contratto può avere inizio solo dopo che lo stesso è divenuto efficace. Sono a totale carico della Regione le spese di bollo, i diritti e le spese di contratto, nonché ogni altro onere fiscale presente e futuro che per legge non sia inderogabilmente posto a carico della Fiera in quanto Committente.

ART. 15 - FORO COMPETENTE

In caso di contestazioni o di impossibilità di accordi tra le parti viene riconosciuto Foro competente quello di Bari.

ALLEGATI

1. Planimetria locazioni con indicazione delle aree d'intervento
2. Allegato tecnico

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. si dichiara di aver letto attentamente e di accettare espressamente le prescrizioni contenute nei 15 articoli del presente Capitolato e nei due allegati, che si intendono tutte singolarmente sottoscritte ed accettate.

Bari,

REGIONE PUGLIA

E.A. FIERA DEL LEVANTE