



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



ALLEGATO 2 - PIANO DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELL'AREA VERDE

PER LA LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "IL VIVAIO" SITO IN CORNIOLO DI SANTA SOFIA DESTINATO A CAMPEGGIO

Il locatario dovrà garantire, per tutto il periodo di durata della locazione, lo svolgimento delle seguenti operazioni di "manutenzione ordinaria" come precisato nell'avviso al punto "Obblighi del locatario" e sostenere i relativi oneri. Di seguito si riporta quanto prescritto nell'avviso:

"manutenzione ordinaria degli immobili ed adeguamento degli impianti tecnologici nonché la pulizia delle attrezzature, locali, servizi, accessori, area circostante di pertinenza di tutti i beni, mobili ed immobili oggetto della locazione in modo che il campeggio nel suo complesso si presenti sempre nelle migliori condizioni di usabilità e che lo stesso al momento della riconsegna al Comune, sia in condizioni di uso normale e regolare funzionamento".

Per manutenzione ordinaria deve intendersi:

- Controllo e mantenimento in uso degli impianti elettrici, idraulici, antincendio e dei macchinari (per tutto il periodo della concessione), nonché di porte e serramenti interni ed esterni, locali e paramenti esterni degli edifici
- Riparazione delle coperture, infissi, vetri, apparecchiature varie, servizi igienici, pavimenti e rivestimenti, impianti, ecc.;
- Cura del verde e interventi di salvaguardia dello stesso comprese potature escluse abbattimento;
- manutenzione e riparazione delle parti di legno anche esterne (staccionate, infissi esterni, strutture bungalow) con l'impiego di vernici ignifughe;
- Pulizia dei manti di copertura e canali di gronda dalle foglie e residui di materiale accumulatisi, mantenendone la funzionalità;
- Revisione e verifica degli estintori e degli idranti delle uscite di sicurezza;
- Quant'altro, anche se non analiticamente elencato, atto a mantenere e conservare in perfetto stato di manutenzione durante tutto il periodo della concessione: gli impianti, le strutture, le aree, gli edifici, ecc
- la pulizia e manutenzione delle fognature interne alla struttura sia riguardo alle acque bianche che alle acque nere con vuotature delle griglie e dei pozzetti e spurgo della fossa settica e nello specifico il concessionario dovrà gestire la fossa Imhoff nel rispetto delle norme di cui all'art. 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977. Dovrà altresì provvedere allo svuotamento della fossa Imhoff condizionato all'effettivo funzionamento della struttura, prevedendo un unico intervento annuo esclusivamente nel caso sia raggiunto, nel periodo giugno settembre, un numero di presenze nel campeggio pari ad almeno 30 abitanti/giorno. Il concessionario si impegna ad adempiere ad ogni altra prescrizione imposta

da ARPAE nella determina n. 2016/985 del 12 aprile 2016 emessa in fase di autorizzazione AUA.

- Il Concessionario è tenuto a ottenere, sotto la propria responsabilità e a proprie cure e spese, le licenze e autorizzazioni/scia necessarie, prima dell'inizio dell'attività, compreso la voltura dell'Autorizzazione unica ambientale.

In base a quanto descritto e computato nella perizia tecnica, nella sua integrazione e nelle considerazioni di ufficio, agli atti di ufficio e consultabili previo appuntamento, si elencano i lavori presunti da fare nel compendio, alcuni dei quali obbligatori da fare prima dell'apertura dell'attività per garantire la sicurezza e l'utilizzo del bene e che devono essere eseguiti secondo le disposizioni contenute nella normativa vigente in materia.

Lavori di manutenzione obbligatori:

per il locale servizi e del locale polivalente sono necessari:

1. sistemazione dei marciapiedi intorno ai servizi ed ad altri manufatti
2. risanamento murature soggette ad umidità
3. tinteggiatura delle pareti esterne ed interne
4. manutenzione dei bagni e sanitari
5. manutenzione aiuole e piazzole
6. manutenzione muretti e scale e percorsi pedonali
7. manutenzione e/o sostituzione di staccionate interne ed esterne al campeggio
8. revisione bombolone gas gpl - *Non riuscendo a verificare la funzionalità dell'impianto a causa della mancanza di energia elettrica e della disponibilità di Gpl nel serbatoio nonché a verificare il bombolone di accumulo del combustibile, verifiche che saranno consentite solo nei momenti in cui saranno attivi gli allacci e le forniture, vanno valutate anche queste manutenzioni.*
9. revisione e manutenzione impianto messa a terra
10. sostituzione corpi illuminanti mancanti esterni ed interni
11. verifica impianto elettrico
12. manutenzione insegna di ingresso
13. rimessa in funzione della caldaia
14. rimessa in pristino della recinzione che delimita l'area dedicata alla piscina/parcheggio/area giochi,

Lavori di manutenzione da programmare:

per il locale servizi e del locale polivalente sono necessari:

15. sostituzione del manto di copertura danneggiato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali, eventuale realizzazione di opere correlate quali l'inserimento o adeguamento di strati isolanti e coibenti;
16. canali di gronda e lattonerie
17. manutenzione della strada di accesso
18. sostituzione dei pannelli solari
19. disinfestazioni periodiche
20. abbattimento alberature;
21. carteggiatura, rasatura e pittura delle superfici in legno del locale polivalente.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Lucia Dignani