

TABELLA DI MANUTENZIONE ORDINARIA

PARTE 1: Manutenzione IMMOBILIARE

ONERI DEL CONCESSIONARIO	CONCESSIONARIO	FREQUENZA mesi
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI SE PRESENTI		
Prove di funzionamento interruttori m.t. salvavita C	C	1
Controllo cablaggi e morsettiere C	C	12
Sostituzione apparecchi di comando (es. interruttori, deviatori, prese, ecc. con relative placche) C	C	60 (*)
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme C	C	
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni L		
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni C	C	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili C	C	
Sostituzione di singoli sensori di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili C	C	(*)
Installazione e manutenzione straordinaria di impianti e manufatti imposti da organi di controllo e vigilanza e/o da normative specifiche per l'esercizio dell'attività di ristorazione, alberghiera o equipollente C	C	(*)
Prove di funzionamento e controlli periodici degli impianti speciali di allarme, sicurezza e simili C	C	6
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA		
Eliminazione perdite da connessioni flangiate e per rottura guarnizioni di tenuta di qualsiasi tipo C	C	(*)
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario C	C	
Pulizia periodica bruciatori C	C	6
Controllo dei fumi C	C	12
Verifica consumo anodi bollitori C	C	1 settimana
Sostituzione anodi bollitori C	C	(*)
Pulizia filtri condizionatori C	C	1
sostituzione filtri condizionatori C	C	36 (*)
Sostituzione liquido refrigerante condizionatori C	C	60 (*)
Lettura dei contatori C	C	
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua C	C	
IMPIANTO ANTINCENDIO		
Manutenzione ordinaria C	C	
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi di legge C	C	(*)
IMPIANTO TELEVISIVO SE PRESENTE		
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C	C	
Tetti grondaie pluviali piante		
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C	C	
Pulizia e ispezione grondaie e tetti C	C	6 (*)
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C	C	

Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C	C	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C	C	
Tinteggiature interne periodiche con pittura traspirante antimuffa C	C	24 (*)
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C	C	
Sfalcio erba C (**)	C	6 sfalci/anno (*)
Potatura piante C (**)	C	6 (*)
Potatura siepi C (**)	C	4 pot./anno (*)
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C	C	
PARTI INTERNE ALL' EDIFICIO LOCATO		
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C	C	
Trattamento cotto C	C	48 (*)
riverniciatura parquet C	C	36 (*)
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C	C	
Verniciatura esterna infissi ed altri manufatti in legno C	C	36 (*)
Verniciatura interna infissi ed altri manufatti in legno C	C	60 (*)
Rifacimento di chiavi e serrature C	C	(*)
Tinteggiature interne periodiche di pareti e soffitti con pittura traspirante antimuffa C	C	24 (*)
Sostituzione di vetri C	C	(*)
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C	C	
Prova di funzionamento interruttori m.t. salvavita C	C	1
Controllo cablaggi e morsettiere C	C	12
Sostituzione apparecchi di comando (es. interruttori, deviatori, prese, ecc. con relative placche) C	C	60 (*)
Verniciatura di infissi e altri manufatti esterni in metallo C	C	36 (*)
Verniciatura di infissi e altri manufatti interni in metallo C	C	120 (*)
PULIZIA		
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. C	C	
Spese per le pulizie appaltate a ditta C	C	
Materiale per le pulizie C	C	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia C	C	
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie C	C	
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti C	C	
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva C	C	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti C	C	
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso C	C	
LEGENDA: C = conduttore		

(*) l'operazione deve essere effettuata qualora se ne manifesti la necessità per logorio o rottura, anche prima della scadenza dell'intervallo se indicato

(**) salvo zone o singoli elementi sotto tutela soggetti a specifici piani di conservazione

TABELLA DI MANUTENZIONE ORDINARIA

PARTE 2: GESTIONE E MANUTENZIONE AMBIENTALE

ONERI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna a custodire il biotopo vallivo denominato Oasi di Protezione Canneviè-Porticino-Valletta di Volano, ai fini della sua conservazione, gestione ambientale e valorizzazione dal punto di vista del turismo naturalistico, assicurando in particolare le seguenti attività:

- Custodia, vigilanza e sorveglianza del biotopo, volte ad impedire atti di furto, bracconaggio, vandalismo, discarica di rifiuti, abusi vari, incendi o altri atti dolosi o colposi di danneggiamento ambientale, della flora e della fauna selvatiche;
- manovra dei sifoni, delle chiaviche e delle altre attrezzature esistenti per la corretta regimazione delle acque in funzione della sosta, riproduzione e alimentazione della fauna selvatica ed ittica, in esecuzione delle direttive impartite dal competente Servizio Protezione Flora e Fauna Provinciale;
- manutenzione ordinaria e gestione operativa del biotopo vallivo al fine di garantire le migliori condizioni ambientali, la tutela e l'incremento della fauna selvatica dell'Oasi di Protezione;
- manutenzione ordinaria del **Percorso Naturalistico Attrezzato** Canneviè-Porticino e di quello della Valletta di Volano comprendente i camminamenti, le passerelle, gli osservatori, i ponticelli, i tabellamenti, la segnaletica ambientale e naturalistica, le recinzioni, ivi compreso il controllo e guida degli accessi autorizzati per la fruizione corretta e in condizioni di sicurezza del percorso stesso;
- sfalcio delle erbe e della vegetazione infestante lungo i bordi perimetrali del biotopo, da eseguirsi almeno quattro volte l'anno, potatura degli alberi e arbusti;
- asporto giornaliero e pulizia dei rifiuti e dei cestini portarifiuti;
- esecuzione, cura e manutenzione in buono stato dei tabellamenti;
- controllo e censimento periodico (primavera, inverno) del patrimonio floro-faunistico del biotopo, in riferimento alle presenze stagionali di rilievo (nidificazione, svernamento);
- alimentazione di soccorso della fauna ornitica nei periodi di particolari avversità atmosferiche;
- attività di controllo delle specie infestanti, alloctone ed invasive costituenti pericolo di danneggiamento delle comunità vegetali e animali autoctone presenti;
- collaborazione con il competente Servizio Protezione Flora e Fauna Provinciale per la realizzazione di interventi sperimentali di reintroduzione e ambientamento di specie floristiche e faunistiche autoctone;
- custodia dei materiali di gestione operativa (pali, tabelle, mangimi, ecc.) messi a disposizione dalla Provincia per le attività di manutenzione;
- controllo degli accessi affinché la fruizione naturalistica del biotopo avvenga in condizioni di sicurezza per i visitatori e nel rispetto di tutte le norme di tutela ambientale vigenti;
- attività di biglietteria per il servizio di visita anche in forma guidata, con remunerazione a beneficio del Concessionario;
- attività di pesca estensiva che dovrà essere esclusivamente condotta sotto il coordinamento scientifico della Provincia di Ferrara secondo Piani annuali di coltivazione e produzione approvati dal competente Servizio Protezione Flora e Fauna provinciale.

Il Concessionario è tenuto ad eseguire attraverso il proprio personale tecnicamente idoneo, le attività previste nella tabella di cui sopra secondo le specifiche indicazioni del **Servizio Protezione Flora e Fauna** della Provincia di Ferrara.

Oltre a tali attività, il concessionario sarà tenuto ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e gestione ambientale secondo lo specifico piano annuale che sarà redatto **dal Servizio Protezione Flora e Fauna** della Provincia di Ferrara.

Il valore annuale dei suddetti ultimi interventi dovrà essere pari a Euro 20.000,00 per anno, per tutta la durata della Concessione e sarà aggiornato annualmente a partire dal quinto anno di esercizio, in misura non superiore al 75 per cento delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT.

Per detti lavori nulla sarà dovuto al Concessionario al termine della Concessione in quanto, in sede di stima del canone da porre a base di gara si è tenuto conto di questa voce di spesa.