



## **ALLEGATO “A”**

### **DESCRIZIONE E GESTIONE DELLE STRUTTURE**

#### **FORESTERIA DI VIA VOLTURNO**

La struttura è composta da n. 18 stanze singole e n. 17 stanze doppie, climatizzate e con servizio indipendente, dislocate su cinque piani; su ogni piano è predisposta una zona soggiorno, dotata di angolo cottura, in comune con le altre stanze.

Il VI piano ospita n. 2 minialloggi con due posti letto ciascuno, dotati di cucina ad uso esclusivo.

Al piano rialzato ci sono ugualmente n. 2 minialloggi con due posti letto ciascuno, dotati di cucina ad uso esclusivo, di cui uno è riservato ai diversamente abili; sono inoltre presenti un alloggio destinato al custode, con un posto letto nonché una sala briefing (per n. 10 posti), dotata di attrezzature per proiezioni.

Tutte le camere ed i minialloggi sono:

- completamente arredati;
- dotati di impianto telefonico, televisivo satellitare e collegamento alla rete internet;
- dotati di n. 1 apparecchio telefonico multifunzione per posto letto, n. 1 apparecchio TV (20”), n. 1 minifrigo, n. 1 asciugacapelli, n. 1 cuscino per posto letto.

Nel piano seminterrato sono presenti i seguenti locali:

- Sala polifunzionale (49 mq. per circa n. 30 posti);
- Sala TV;
- Sala lettura;
- Sala internet;
- Spazio allestito con un distributore automatico composito che eroga bevande calde e fredde e snack.



Nello stesso piano seminterrato trovano la loro collocazione gli ambienti di servizio: cabina ACEA, locale Quadro Elettrico, centrale idrica e antincendio (con naspi ad ogni piano), ripostiglio.

La struttura dispone anche di un cortile di 103 mq. ad uso esclusivo, nel quale vi è un ulteriore locale di 37,5 mq, attualmente adibito a magazzino.

L'edificio è dotato di una centrale telefonica per uso privato, collegata alla rete telefonica tradizionale con accesso primario.

La centrale di climatizzazione, posta al piano sesto dell'edificio, è composta dai seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo, con terminali costituiti da ventilconvettori posti a parete, alimentati ad acqua refrigerata o ad acqua temperata, a secondo delle esigenze climatiche stagionali;
- Impianto forzato di estrazione aria per i servizi igienici;
- "Gruppo termico modulare" di tipo atmosferico costituito da caldaia a condensazione;
- Gruppo frigorifero con condensazione ad aria, a pompa di calore;
- Impianto con pannelli solari a sottovuoto "tubi di calore", per la produzione di acqua temperata ad uso igienico sanitario;
- N. 2 serbatoi di accumulo termico ciascuno di capacità pari a 2.000 litri completi di serpentino di scambio termico per il circuito primario (due serbatoi a servizio dell'impianto solare ed uno per l'integrazione alla pompa di calore);
- Pompe di circolazione relative al circuito acqua refrigerata/temperata-produzione e distribuzione (due elettropompe di cui una con funzione di riserva);
- Modulo di circolazione dell'acqua calda dai serbatoi di accumulo ai pannelli solari a tubi di calore;
- Impianti di rilevamento ed estinzione antincendio.

I pannelli solari, installati in corrispondenza della copertura del piano sesto, lato sud, sono ubicati anche in prossimità dei serbatoi di accumulo e dei gruppi di pompe.



La falda del tetto è stata adeguata per consentire l'installazione dei pannelli solari, anche in modo da consentire gli interventi di manutenzione e pulizia delle superfici vetrate captanti, in condizioni di sicurezza.

E' stato eseguito nel 2009 un intervento di impermeabilizzazione sulla terrazza allo scopo di impedire che fuoriuscite accidentali di acqua (dai serbatoi di accumulo-circuiti idraulici e gruppi pompe) possano infiltrarsi ai piani sottostanti.

Sono stati realizzati inoltre il rifacimento completo degli impianti idrico sanitari, di spegnimento ad acqua con l'installazione di nassi nei diversi piani del fabbricato.

Gli impianti sono gestiti da un sistema di controllo centralizzato predisposto per poter remotizzare il loro stato di funzionamento.

E' stato inoltre effettuato di recente un intervento protettivo per la traspirazione dei muri perimetrali, al fine di eliminare l'umidità ascendente presso i locali posti al piano interrato.

Le planimetrie, la consistenza e la descrizione degli impianti della struttura e degli arredi di cui è fornita sono contenuti rispettivamente nei sub allegati A1, A2 e A3, parte integrante del presente documento.

#### FORESTERIA DI VILLA MIRAFIORI

La struttura adibita a Foresteria, è ricompresa all'interno del compendio di Villa Mirafiori, in via Carlo Fea 2.

Si tratta in particolare di una porzione al piano terra di una palazzina ad uso abitativo, con una superficie di circa 65 mq. disponibili; allo stato sono presenti tre camere, per un totale di sei posti letto, due bagni esterni alle stanze e un angolo cottura ad uso comune.

I locali al momento non sono utilizzati perché necessitano di opere di ristrutturazione volte alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo, a dotare ciascuna stanza di bagno riservato e rendere più funzionale l'angolo cottura.

A seguito dei suddetti lavori di ristrutturazione il numero dei posti letto disponibili ammonterà a cinque.



La planimetria *ante operam* della struttura è contenuta nel sub allegato A4, parte integrante del presente documento.

L'elenco degli impianti, delle dotazioni e degli arredi sarà redatto al termine dei lavori di ristrutturazione e verrà allegato al verbale di consegna dei locali.

\*\*\*\*\*

L'Appaltatore accetta le strutture, i locali, gli impianti e i relativi allestimenti nello stato in cui si trovano al momento della consegna, assumendo la responsabilità della conservazione e della custodia degli stessi, per tutta la durata dell'Appalto.

L'Appaltatore non può apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali e agli impianti senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione e/o delle autorità competenti

L'Appaltatore, inoltre, assume a proprio carico il rischio di eventuali furti, sottrazioni, perdite o danneggiamenti.

La gestione delle strutture comporta le seguenti attività, con i relativi oneri ed obblighi:

- PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE
- VERIFICA DELLE STRUTTURE E DEI LOCALI
- GESTIONE CHIAVI DI ACCESSO
- SPESE DI ESERCIZIO E UTENZE

### **PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE**

La manutenzione straordinaria delle strutture di Via Volturno 42 e di Villa Mirafiori è a carico dell'Amministrazione.

Salvo il suddetto obbligo, l'Appaltatore deve provvedere alla manutenzione ordinaria, in particolare alle seguenti attività:

- mantenere in buono stato quanto consegnato all'inizio dell'Appalto;
- mantenere la corretta funzionalità degli alloggi, anche ripristinando la funzionalità degli arredi danneggiati; l'Appaltatore ha tuttavia la facoltà di



rivalersi sull'ospite o assegnatario, nel caso di danno causato da dolo o colpa del medesimo;

- eseguire il pronto intervento nei casi di emergenza, quali (a titolo di esempio) allagamenti, otturazione degli scarichi o tombini, piccolo incendio, guasto elettrico, ecc.;
- provvedere con la massima sollecitudine agli interventi di piccola manutenzione, di volta in volta necessari per assicurare o ripristinare la quotidiana funzionalità della struttura, degli alloggi e degli arredi, quali (a titolo di esempio) riparazione di serrature, sostituzione di corpi illuminanti, ripristino di rubinetterie, riattivazione degli scarichi occlusi, ecc.; l'Amministrazione addebita all'Appaltatore le spese per eventuali danni causati ai locali, agli impianti o agli arredi da omissioni, incuria o ritardi nell'esecuzione degli interventi;
- garantire il costante controllo dell'efficienza dei mezzi antincendio, sia di estinzione che di rilevamento;
- garantire la corretta conservazione della segnaletica di sicurezza e la completa agibilità delle vie d'esodo.

L'esecuzione del pronto intervento e della piccola manutenzione deve essere garantita dall'Appaltatore h 24 per 365 giorni all'anno per tutta la durata dell'Appalto.

### **VERIFICA DELLA STRUTTURA E DEI LOCALI**

In ogni momento, nel corso dell'Appalto, l'Amministrazione può effettuare verifiche delle strutture, dei locali e dello stato di conservazione di quanto consegnato, alla presenza di un rappresentante dell'Appaltatore.

Le verifiche sono documentate con specifico verbale da sottoscrivere in contraddittorio fra le parti.

In caso di danni imputabili direttamente o indirettamente a imperizia, incuria, mancata o scadente manutenzione, scorretto o negligente comportamento dell'Appaltatore -



fatta salva la normale usura - quest'ultimo è obbligato a provvedere al ripristino dei locali e/o beni danneggiati, tramite l'esecuzione diretta dei lavori necessari entro i 15 giorni lavorativi dalla verifica del danno.

Trascorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione, previa comunicazione scritta all'Appaltatore, procede ad applicare la penale prevista (v. Articolo specifico del Capitolato), provvede in proprio al ripristino ed addebita allo stesso Appaltatore le relative spese.

#### **GESTIONE CHIAVI DI ACCESSO**

Al fine di consentire l'accesso in caso di emergenza, le chiavi di tutti i locali devono essere lasciate in copia ed in busta sigillata al DEC.

Qualora nel corso dell'Appalto, per qualsiasi motivo, l'Appaltatore ritenesse opportuno sostituire le serrature dei locali consegnati, deve farsi carico delle relative spese ed è tenuto a comunicarlo per iscritto al DEC, consegnandogli contestualmente copia delle nuove chiavi.

#### **SPESE DI ESERCIZIO ED UTENZE**

Sono a carico dell'Amministrazione le spese relative al condizionamento e a tutte le utenze (energia elettrica, forza motrice, acqua, gas, riscaldamento, telefono, rete ecc.), nonché gli adempimenti e gli oneri riguardanti la tassa sui rifiuti solidi urbani.