



REGOLAMENTO MANUTENZIONI AREE PUBBLICHE

Soggetti attuatori:

Comune di Scandicci

Scandicci Centro Srl

Luglio 2013

Project Financing “Nuovo Centro Civico e
Stazione Tramvia Veloce Firenze S.M.N. - Scandicci”

Indice

Art. 1.Premesse

Art. 2.Definizioni

Art. 3.Ambiti di applicazione

Art. 4.Tempistiche e accorgimenti temporanei

Art. 5.Opere Escluse dalla Gestione

Art. 5.1 Manutenzione Ordinaria e pulizia

Art. 5.2 Manutenzione Straordinaria

Art. 6.Rendicontazione opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere escluse dalla gestione

Art. 7.Modifiche al regolamento

Art. 8.Assicurazioni, garanzie e cauzioni

Art. 9.Definizione delle controversie

Art. 10.Allegati

- Appendice 1

Art. 1. **Premesse**

In data 26.06.2008 il Comune di Scandicci e la Scandicci Centro srl hanno sottoscritto il contratto di Concessione per l'”*Affidamento della progettazione, costruzione, gestione della stazione tranvia veloce Firenze SMN-Scandicci, nonché delle attrezzature connesse pubbliche e private e del complessivo riassetto dell'area del Nuovo Centro civico di Scandicci*”.

Il Contratto prevede in alcune sue parti la ripartizione delle competenze relative alle attività di manutenzione:

- L'art. 3 “Oggetto della convenzione”, comma 2

alla lett. c)

“la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle u.i. a destinazione commerciale poste al p.t. della sala polivalente, dei parcheggi di superficie descritti nel progetto preliminare ed individuati nel doc.E allegato alla convenzione e la gestione degli spazi pubblicitari”

alla d)

“la manutenzione straordinaria delle opere escluse dalla gestione”

- L'art. 19 “Manutenzioni straordinarie”

comma 1)

“Per tutto il periodo di durata della Concessione il Concessionario assicura l'esecuzione della manutenzione straordinaria delle opere di cui al comma 2, lett. c e d, dell'art.3 di detta Convenzione”

comma 2)

“Laddove gli interventi di manutenzione straordinaria comportino costi ulteriori a quanto indicato al Piano Economico e Finanziario le parti convengono che la stima dei relativi costi verrà definita in contraddittorio⁽¹⁾ sulla base dei prezzi indicati dal Prezziario Ufficiale di riferimento del Provveditorato Regionale delle Opere Pubbliche della Toscana ultimo edito ⁽²⁾ e tali costi verranno posti a carico del Concedente con le modalità all'uopo definite dalle parti”

⁽¹⁾ Con valutazione di congruità

⁽²⁾ In sostituzione potrà essere adottato, previo concordamento tra le parti, il Prezziario Lavori Pubblici di riferimento della Regione Toscana elaborato ai sensi della L.R. 38/2007 e s.m.i. e del Regolamento di attuazione 45/R del 7 agosto 2008.

Il presente Regolamento ha lo scopo di disciplinare le reciproche competenze di intervento al fine di garantire una efficace ed efficiente gestione degli spazi pubblici, privati e condominiali.

A chiarimento dei rapporti messi in essere dalla Convenzione e dal presente Regolamento si precisa che il Concessionario si impegna al rispetto delle procedure, tempi di controllo e quanto altro prescritto nei Capitolati di Manutenzione a suo tempo sottoscritti.

Il Concedente si assume l'onere della verifica dello stato manutentivo e procederà a redigere perizia delle opere da eseguire secondo i criteri di seguito riportati da pattuire con il Concessionario, nei tempi, modi ed importo di spesa, prima dell'esecuzione degli stessi

Art. 2. Definizioni

Ai fini dell'interpretazione e dell'applicazione del presente atto si precisano le seguenti definizioni:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelle necessarie per riparare e/o mantenere in efficienza le parti strutturali e gli impianti tecnologici;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali, nonché per rinnovare e sostituire gli impianti tecnologici con esclusione delle ipotesi in cui il costo della fornitura sia prevalente sul costo della installazione. In questo caso la fornitura farà carico all'A.C.;
- c) Interventi di pulizia sulle opere esterne, le opere di lavaggio e "spazzamento", compreso svuotamento cestini e conferimento a discarica autorizzata del materiale rimosso;
- d) Interventi di manutenzione straordinaria del verde decorrenti dalla data di conclusione della "Garanzia di attecchimento e manutenzione" prevista dal progetto approvato, le opere di potatura, ripristino di funzionalità del sistema d'irrigazione in caso di guasti non riconducibili alla manutenzione ordinaria, eventuali cure fito-patologiche non riconducibili alla manutenzione ordinaria, così come già stabilito nella Convenzione di seguito definita;
- e) Interventi di manutenzione d'emergenza, quelli che riguardano guasti o pericolo di guasti, cadute accidentali di materiali in opera o di alberature o relativo pericolo, rovina di opere, perdite di acqua con consistente pericolo di allagamenti, fughe di gas e comunque situazioni che rendono necessario un intervento rapido volto ad evitare che si producano in tempi ristretti maggiori danni alle cose e/o forti disagi alle persone. La

manutenzione d'emergenza, nei casi sopra indicati, è sempre qualificata ai fini del presente Regolamento come manutenzione straordinaria per le sole opere di proprietà Comunale, sono pertanto esclusi gli interventi su manufatti riconducibili agli erogatori di servizi e forniture quali a titolo esemplificativo acquedotti, rete gas di ESTRA, ENEL e Tramvia.

- f) Atto di Convenzione, quanto stipulato il 26.06.2008, rep.62943 racc. 11229 agli atti del Notaio Dott. Massimo Palazzo, avente ad oggetto "Affidamento della progettazione, costruzione, gestione della stazione tranvia veloce Firenze SMN-Scandicci, nonché delle attrezzature connesse pubbliche e private e del complessivo riassetto dell'area del Nuovo Centro Civico;
- g) Concedente, l'Amministrazione Comunale di Scandicci;
- h) Concessionario, il raggruppamento aggiudicatario dell'opera denominato "Scandicci Centro Srl";
- i) GEST/ATAF, Società di Gestione della stazione Tramvia;
- j) Progetto esecutivo, gli elaborati approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 243 in data 29 dicembre 2009,
- k) Piano Manutenzione: documento del Progetto Esecutivo approvato o come modificato e/o integrato a seguito dell'esecuzione delle opere e recepito in corso di Collaudo, dal quale si evincono le modalità di manutenzione dei corpi edilizi oggetto della Convenzione;
- l) Amministratore e/o Amministratori Condominiali: sono gli amministratori degli edifici presenti nell'area del Nuovo Centro Civico;
- m) Gestori: i conduttori dei fondi commerciali dell'Ed. Culturale, il Gestore dei Parcheggi a raso presenti nell'area del Nuovo Centro Civico e il Gestore della Pubblicità.
- n) PEF, piano economico finanziario, allegato all'Atto di Convenzione ed al presente Regolamento;

Art. 3. Ambiti di applicazione

Gli ambiti di applicazione risultano graficizzati negli allegati al presente regolamento e riguardano tutte le realizzazioni che prevedono la presenza dell'opera pubblica in superficie, che insista o meno su parti che rimangono nella disponibilità e/o nella gestione del Concessionario e/o suo avente titolo.

Tra tali realizzazioni sono da comprendere i manufatti accessori di pertinenza delle autorimesse interrate, ancorché superficiali quali: scale di accesso e loro coperture, bocche di areazione, camini e simili e rampa di accesso all'interrato dell'edificio Culturale. Risulta inoltre ambito di applicazione l'Edificio Culturale, dove è prevista la gestione, per la durata della Concessione, del piano terra e mezzanino a favore del Concessionario e/o suo avente titolo.

Art. 4. Tempistiche e accorgimenti temporanei

Nel caso di necessità di intervento di manutenzione straordinaria previsto a carico del Concessionario, che interessi le superfici a destinazione pubblica, il Concessionario si impegna ad eseguire le lavorazioni con la modalità e la tempistica operativa ordinate dal Concedente secondo la procedura precedentemente descritta.

Il Concessionario dovrà eseguire quanto necessario con inizio dei lavori entro 3 giorni dall'ordinativo, e dovrà ultimarli nei tempi pattuiti nella perizia di congruità e comunque nel più breve tempo possibile, anche con l'introduzione di lavori temporanei, allo scopo di limitare l'occupazione degli spazi pubblici che, a conclusione, dovranno essere resi perfettamente a regola d'arte nella disponibilità pubblica.

Nei casi di manutenzione d'emergenza l'esecuzione di quanto necessario deve avvenire nel modo e nel tempo più rapido possibile, anche indipendentemente dall'ordinativo e nelle more della perizia di congruità, bastando la notizia in qualsiasi modo ricevuta dal Concessionario, il quale dovrà comunque informare il Concedente anche per l'eventuale coordinamento con corpi specializzati dell'amministrazione statale, regionale, provinciale o comunale.

Nel caso in cui il Concessionario non intervenga nel tempo stabilito, salvo cause di forza maggiore e/o autorizzazione preventiva da rilasciare prima dei lavori da parte di Enti terzi, il Concedente opera direttamente con esecuzione in danno nei confronti del Concessionario, rivalendosi con escussione della polizza a cauzione di cui all'Art. 8 senza che con questo venga modificato il PEF.

Art. 5. Opere Escluse dalla Gestione

Art. 5.1 Manutenzione Ordinaria e pulizia.

Per gli spazi esclusi dalla gestione, la manutenzione ordinaria e la pulizia saranno a carico dell'Amministrazione Comunale.

Art. 5.2 Manutenzione Straordinaria

Per gli spazi esclusi dalla gestione la manutenzione straordinaria sarà a carico del Concessionario con le modalità previste -dall'art.19 di Convenzione, nei limiti di quanto previsto nell'allegato 1.2.

Art. 6.Rendicontazione opere di manutenzione straordinaria

A conclusione dei lavori previsti, per ogni intervento di manutenzione straordinaria, il Concessionario si obbliga alla relativa rendicontazione economica, redatta come da contabilità per LL.PP. ai sensi del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. e si obbliga al conseguente aggiornamento del piano finanziario allegato alla Convenzione ed al presente Regolamento.

Art. 7.Modifiche al Regolamento

Ogni modifica incidente sugli aspetti economico-finanziari e gestionali al presente Regolamento dovrà essere concordata fra le parti, e recepita mediante apposito atto deliberativo a cura della Giunta Comunale.

Eventuali modifiche di elementi di dettaglio, o comunque marginali e non incidenti sugli elementi di cui sopra, potrà essere recepita, previo assenso fra le parti, con atto dirigenziale.

Art. 8.Assicurazioni, garanzie e cauzioni

Per la Responsabilità del Concessionario si rinvia al Capo VI art.29 della Convenzione estendendo il concetto dei lavori di costruzione ai lavori di manutenzione.

Assicurazioni

Il Concessionario ai fini della esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria è obbligato a stipulare, prima dell'esecuzione dei lavori relativi a ciascun intervento, una polizza assicurativa in conformità alla vigente normativa.

La copertura assicurativa deve tenere indenne il Concedente da tutti i rischi di esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria da qualsiasi causa determinati, salvo quelli derivanti da azioni di terzi o cause di forza maggiore, e deve prevedere anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione di ogni singolo intervento. L'importo della copertura assicurata sarà così determinato, per ogni singolo intervento:

- partita 1 – importo dei lavori di manutenzione straordinaria da eseguire;
- partita 2 – valore delle pre-esistenze determinato in relazione all'oggetto di intervento;
- partita 3 – costi di demolizione e sgombero: da valutare in relazione all'intervento.
- massima responsabilità civile verso terzi: € 500.000,00

Eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nella polizza restano a totale carico del Concessionario.

In caso di ritardo o di mancato pagamento dei premi, il Concedente potrà provvedere direttamente al pagamento di quanto dovuto avvalendosi della cauzione di cui al successivo punto.

Cauzione

Il Concessionario, ai fini di garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi ai lavori di manutenzione straordinaria delle opere di cui alla Convenzione, è tenuto a prestare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Regolamento, idonea cauzione di importo corrispondente al 10 per cento del costo fissato per i lavori di manutenzione dal PEF, al netto di IVA.

La cauzione, di durata annuale rinnovabile, potrà essere costituita e progressivamente svincolata nei modi indicati all' art.75 e art.113 D.Lgs. 163/2006.

In caso di escussione della cauzione il Concessionario dovrà provvedere a reintegrarla entro il termine di 30 giorni dalla richiesta.

Art. 9.Definizione delle controversie

Per la definizione delle controversie si rinvia al Capo V Art.27 e Art.28 della Convenzione.

Art. 10.Allegati

- A Planimetria Generale con ambiti d'applicazione e destinazioni d'utilizzo;
- B Verifiche Controlli ai fini manutentivi di cui:

Piano di manutenzione sistemazioni esterne

APPENDICE 1

Manutenzione del suolo pubblico soprastante proprietà privata

L'indicazione delle modalità d'intervento su tale superficie, come individuata nell'allegato A, prevede l'esecuzione di opere e la relativa suddivisione di competenze secondo quanto riportato nelle schede costituenti l'allegato 1.2.

Il Concessionario dovrà fornire entro il 30 Gennaio di ogni anno un report delle verifiche e controlli eseguiti sugli elementi manutenibili di propria competenza individuati nell'allegato 1.2, secondo le modalità estratte dal Piano di Manutenzione, e riportato nell'allegato B.

Manutenzione sottoservizi

Il Concessionario dovrà fornire entro il 30 Gennaio di ogni anno un report delle verifiche e controlli, secondo le modalità estratte dal Piano di Manutenzione, e riportato nell'allegato B, eseguiti sugli elementi manutenibili individuati nell'allegato 1.1, redatto a cura del Concessionario.

Allegati:

- All.1.1 Planimetria Generale con rappresentazione Sottoservizi di competenza esclusiva dell'A.C. e del Concessionario;

- All.1.2 Particolari costruttivi e descrizioni suolo uso pubblico.