

Allegato A - Elenco opere di manutenzione ordinaria

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE: si fa riferimento al mantenimento dello stato dell'immobile al momento della consegna, senza alcun obbligo di miglioramento od integrazione a quanto in essere.

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione necessari a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare comprese le aree di pertinenza esterne, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna e al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari. L'elencazione e la descrizione seguente è puramente indicativa e non esaustiva e passibile di integrazione e miglior definizione, nell'ambito e in relazione dello specifico impianto oggetto di concessione.

Non sono a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria che si rendono necessari in quanto derivanti da mancati interventi di manutenzione straordinaria da parte dell'Amministrazione Comunale, purché il Concessionario stesso abbia adempiuto all'obbligo di segnalazione.

Serramenti ed infissi (qualora danneggiati durante la gestione dell'impianto)

- Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali (maniglie, cardini, bussole, serrature);
- Sistemazione dei telai di infissi e serramenti;
- Sostituzione unicamente in caso di rottura dei serramenti esterni (rottura vetri o altri danneggiamenti dei serramenti esistenti);
- Sostituzione di vetri danneggiati o rotti, di qualsiasi tipo, anche interni, accessibili senza l'ausilio di piattaforme elevatrici.

Pavimenti e rivestimenti

- Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti (ripristino delle pavimentazioni così come consegnate);
- Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni.

Opere in ferro

- Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc;
- Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno;
- Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc.

Tinteggiature e verniciature

- Tinteggiature e verniciature interne all'edificio che devono essere effettuate al bisogno;

Impianti termo-idrico-sanitari

- Manutenzione e pulizia di gabinetti e lavatoi ed altri apparecchi sanitari;
- Riparazione di cassette di scarico qualora danneggiate;
- Riparazione di sanitari danneggiati;
- Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria qualora danneggiata od usurata successivamente alla consegna.

Impianti elettrici

- Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici qualora danneggiati;
- Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, impianti ampli fonici, laddove presenti;
- Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo;
- Manutenzione impianti luce d'emergenza.

Aree verdi/esterne

- Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità;
- Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati;
- Sfalcio dei prati, anche pertinenziali, secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 10 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta;
- Lavorazione del terreno, anche di pertinenza, ed annaffiatura in presenza di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato) di recente impianto;
- Contenimento a mezzo potatura di siepi e cespugli, in aree di pertinenza;
- Servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, se presenti.

Servizi diversi

- Manutenzione e riparazione di attrezzature sportive;
- Manutenzione dei controsoffitti (ove presenti);
- Disinfestazioni e derattizzazioni al bisogno;
- Espurghi periodici degli scarichi;
- Pulizia delle coperture se piene almeno due volte all'anno per prevenire l'ostruzione delle grondaie e pluviali da foglie ed altro.

Pronto intervento

- Obbligo di segnalazione per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.), con immediata informazione ai tecnici comunali per i ripristini od agli altri enti preposti (Vigili del fuoco, ecc.);
- Segnalazione agli uffici comunali di eventuali interventi di straordinaria manutenzione che si rendessero necessari;
- Rimane in capo al Gestore dell'impianto la reperibilità di un idraulico o di un elettricista per le giornate del fine settimana e festive in cui non sono disponibili i tecnici dell'Ente.