

MANUTENZIONE ORDINARIA A CARICO DELL’AFFIDATARIO

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza tutti gli impianti esistenti, fatto salvo quanto a carico del Comune, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari. E' onere esclusivo dell'affidatario provvedervi, a propria cura e spese, mentre l'Amministrazione provvede a vigilare sull'esatta e periodica esecuzione della medesima.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti all' art. 3 comma 1 lett. A) del DPR 380/01 nonché quelli descritti nel Glossario attività edilizia libera, nella relativa categoria di intervento, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222.

Gli interventi più significativi, anche se non esaustivi, sono di seguito descritti.

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE

I. Coperture e facciate edifici

- A. Sistemazione di coppi spostati e sostituzione di quelli rotti (se presenti nella struttura);
- B. Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta;
- C. Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base;
- D. Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali;
- E. Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti;
- F. Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccacci dei coperti;
- G. Rappezzi di guaina dei coperti piani;
- H. Rappezzi della copertura impermeabile del tetto dove necessario;
- I. Eliminazione di infiltrazioni di acqua;
- J. Sigillatura di pareti esterne dove necessario;
- K. Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti. Per le lettere G, H e K, la soglia del rappezzo viene determinata in mq.2.

II. Fognature e scarichi

- A. Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate;
- B. Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali;
- C. Rimessa a quota di sigilli delle vasche biologiche e dei pozzetti, sostituzione dei sifoni nonché sistemazione dell'area circostante;
- D. Sostituzione di sigilli o coperti dei pozzetti e delle vasche biologiche;
- E. Espurghi periodici.

III. Serramenti ed infissi edifici

- A. Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali;
- B. Sistemazione dei telai di infissi e serramenti;
- C. Sostituzione non per usura di alcuni serramenti esterni;
- D. Verniciatura conservativa di infissi e serramenti;
- E. Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti;
- F. Sistemazione infissi a seguito di eventi straordinari non imputabili alla proprietà dell'impianto (es. danni dovuti a furti o atti vandalici, ecc...);

IV. Interventi murari in genere

- A. Pulizia dalle erbe infestanti;
- B. Rappezzi di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti;
- C. Controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti;
- D. Ripristino controsoffitti;
- E. Sigillatura davanzali finestre.

Per le lettere B e D, la soglia del rappezzo viene determinata in mq.2.

V. Pavimenti e Rivestimenti edifici

- A. Lisciatura e lucidatura dei pavimenti;
- B. Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti;
- C. Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni.

Per la lettera B, la soglia del rappezzo viene determinata in mq.2.

VI. Opere in ferro

- A. Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.;
- B. Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno;
- C. Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc..;
- D. Sistemazione Opere in ferro a seguito di eventi straordinari non imputabili alla proprietà dell'impianto (es. danni dovuti a furti o atti vandalici, ecc...).

VII. Tinteggiature e verniciature

- A. Tinteggiature e verniciature interne agli edifici, comprese le parti comuni.

VIII. Impianti termo-idrico-sanitari

- A. Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari;
- B. Sostituzione di cassette di scarico;
- C. Sostituzione di sanitari danneggiati;
- D. Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria;
- E. Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.;
- F. Riparazione di tubazioni incassate od esterne;
- G. Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette, con relative sostituzioni.

All'affidatario competono altresì l'avvio, la taratura, i controlli, la pulizia, la manutenzione e la riparazione di caldaie, scaldacqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione con le cadenze normativamente previste.

Per quanto attiene agli impianti idraulici, all'affidatario competono: smontaggio, ispezione ed eventuali ripristini delle canaline di sfioro posizionate a bordo vasca (verifica annuale), verifica delle pompe di sollevamento e dei relativi quadri ed apparati elettrici (semestrale), verifica dei sistemi idraulici di carico e scarico con ispezione anche nei cavedi per accertare ed eliminare eventuali perdite, intasamenti e malfunzionamenti dei sistemi (semestrale), verifica pompe di sollevamento attraverso le verifiche delle tenute meccaniche, anelli di chiusura, giranti, spazzole motori, regolatori di livello, componenti elettriche ed elettromeccaniche dei quadri elettrici di comando delle elettropompe e relativi allarmi, linee elettriche di collegamento dai quadri principali, ispezioni e sostituzioni statore e suo riavvolgimento, controllo isolamento motore, pulizia generale delle pompe e spurgo fosse di alloggiamento pompe, tubazioni idrauliche varie, basamenti e staffe di sostegno, infissi, botole e chiusini di accesso (semestrale).

E' inoltre a carico dell'affidatario la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di trattamento acqua della piscina prevista dalle normative vigenti compreso il reintegro masse filtri (annuale), oltre all'attuazione di tutte le procedure di controllo disinfezione e sanificazione e strumentazione di analisi e controllo.

IX. Impianti elettrici e di sicurezza

- A. Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL, nonché sostituzione del quadro e dei cavi per radiali principali;
- B. Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici;
- C. Manutenzione e riparazione di apri porta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, con esclusione degli impianti antintrusione e di sollevamento;
- D. Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo e degli areatori;
- E. Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade.

La manutenzione ordinaria include inoltre: verifica linee e dispositivi elettrici e pulizia di lampade, schermi di protezione, globi, vetri e parti trasparenti (semestrale), sostituzione di lampade, lampadine, tubi fluorescenti, frutti ed apparecchi di comando e parti di armatura (quando necessita), revisione e eventuale sostituzione di fusibili, reattori, trasformatori, orologi interruttore, interruttori crepuscolare (semestrale), revisione e verifica impianti telefonici, audiofonici, di filodiffusione, automatismi e cancelli elettrici (semestrale), impianti antincendio (semestrale), revisione quadri elettrici generali (semestrale), revisione e controllo di interruttori di sgancio di emergenza (semestrale), impianti di illuminazione di emergenza (trimestrale), verifica e controllo degli impianti di messa a terra, verifica e controllo impianto di protezione contro le scariche atmosferiche, sostituzione periodica dei filtri dell'unità di trattamento aria.

X. Impianti Antincendio

- A. Verifiche periodiche degli estintori (verifiche a scadenza semestrale).
- B. Mantenimento in perfetta efficienza e funzionamento i presidi antincendio fissi: idranti, naspi, manichette ad attacco autopompa e reti idrauliche ad esse connessi (verifiche a scadenza semestrale).

XI. Aree esterne di pertinenza

- A. Manutenzione viabilità interna ed aree di sosta (rappezzi di conglomerato, ripristini, ecc.);
- B. Sistemazione percorsi pedonali in lastre con eventuale sostituzione di alcune parti;
- C. Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.).

XII. Aree verdi

- A. Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità;
- B. Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini porta rifiuti danneggiati;
- C. Sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 25 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta;
- D. Potatura arbusti ed alberi;
- E. Manutenzione degli arredi e dei giochi ove presenti nelle aree verdi;
- F. Servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, là dove presente.

XIII. Servizi diversi

- A. Manutenzione e riparazione di tutte le attrezzature sportive;
- B. In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.

XIV. Pronto intervento

- A. Pronto intervento in caso di necessità 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 (Enel, Vigili del fuoco, ecc.)

XV. Impianto di filtrazione – VERIFICHE E PULIZIA

L'affidatario dovrà svolgere almeno una volta all'anno le seguenti lavorazioni di pulizia e verifica dell'impianto di filtrazione e dell'impianto di trattamento aria:

- Svuotamento vasche, vasche di recupero e pulizia accurata delle stesse con prodotti decalcificanti e antialghe;
- Smontaggio della linea di filtraggio compreso prefiltro, smontaggio e pulizia del pacco filtro con decalcificanti, manutenzione dei bidoni filtri in ferro (prefiltro – filtro) con trattamento di pulizia dalla ruggine, trattamento antiruggine e nuova resina a copertura;

- Rimontaggio pacco filtri e rimontaggio linea completa e pronta all'uso;
- Pulizia e/o sostituzione dei filtri dell'aria vasca e spogliatoi;
- Pulizia completa dell'impianto a partire dalla zona atrio, scale esterne, scale interne uffici e servizi.
- Pulizia vetrate esterne e interne e piani finestre, pulizie gradinate e bordo vasca;
- Pulizia approfondita degli spogliatoi, bagni, docce, mobilio e attrezzature;
- Riempimento vasca, avvio linea di filtraggio e inizio riscaldamento, pulizia fondo vasca da melma e trattamenti chimici.

XVI. Registri antincendio e verifiche

L'affidatario è obbligato ad annotare le sorveglianze, le verifiche, i controlli, le operazioni di manutenzione su sistemi, dispositivi, attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate, nonché l'attività di informazione e formazione sui rischi di incendio connessi alla specifica attività. Le attività di sorveglianza, controllo, verifica e manutenzione riguardano:

- Estintori;
- Impianti idrici antincendio (idranti e/o naspi e/o impianti "a diluvio" manuali o automatici);
- Impianti di rivelazione incendio e/o gas;
- Pulsanti di allarme;
- Serramenti resistenti al fuoco (REI), Compartimentazioni e Uscite di sicurezza (infissi con maniglioni antipanico);
- Illuminazione di sicurezza;
- Pulsanti di sgancio corrente elettrica;
- Valvole di intercettazione liquidi combustibili e/o gas infiammabili;
- D.P.I. antincendio e dispositivi di primo soccorso;
- Informazione e Formazione sui rischi di incendio;
- Simulazioni di emergenza ed evacuazione;
- Redazione del piano di emergenza.

Le periodicità della sorveglianza, dei controlli e/o verifiche periodiche indicate nelle successive schede devono intendersi come minime ammesse.

A. Estintori

- l'estintore deve essere segnalato tramite idoneo cartello (disegno bianco su fondo rosso) e possibilmente provvisto di un numero progressivo di identificazione;
- l'estintore deve essere facilmente individuabile, libero da ostacoli ed immediatamente utilizzabile;

- deve essere presente il dispositivo di sicurezza contro gli azionamenti accidentali;
- i contrassegni distintivi dell'estintore devono essere facilmente leggibili;
- l'indicatore di pressione deve essere compreso all'interno del settore verde;
- l'estintore deve essere mantenuto in buono stato (ad es. non deve essere presente della ruggine, deve essere presente il manicotto di erogazione ecc.);
- il cartellino di manutenzione deve essere sempre presente e correttamente compilato.

B. Impianti idrici antincendio (idranti o naspi)

- l'idrante e/o naspo deve essere presente in ogni suo componente (cassetta, manichetta, lancia, attacco idraulico) e segnalato tramite apposito cartello (disegno bianco su fondo rosso);
- deve essere facilmente individuabile, libero da ostacoli ed immediatamente utilizzabile;
- la manichetta deve essere regolarmente arrotolata ed in buono stato di conservazione;
- la manichetta deve essere collegata alla rete di alimentazione idrica;
- la lancia deve avere la maniglia di regolazione dell'acqua in posizione chiusa ed essere in buono stato di conservazione;
- la cassetta deve essere dotata di sportello trasparente di sicurezza e non deve presentare tracce di rottura, corrosione ecc.

C. Impianti di rivelazione incendio e/o gas e pulsanti allarme

- controllare sulla centralina dell'impianto eventuali segnalazioni di guasti, errori o anomalie dell'impianto;
- verificare l'integrità dei pulsanti di allarme e, se presente il martelletto per la rottura del vetro per
- l'attivazione del pulsante;
- il pulsante deve essere chiaramente visibile ed immediatamente utilizzabile;
- il pulsante deve essere provvisto di cartello indicante la funzione svolta (es. allarme incendio).

E. Serramenti resistenti al fuoco (REI), Compartimentazioni e Uscite di Sicurezza

- verificare che la chiusura automatica della porta sia ermetica;
- controllare che le porte REI non siano lasciate aperte e bloccate con zeppe, arredi ecc. verificando, quindi, che siano mantenute costantemente chiuse qualora non dotate di dispositivo elettromagnetico di blocco comandato da impianto di rivelazione di incendio;
- controllare che la chiusura e l'apertura avvengano in modo semplice e con facilità;
- controllare la funzionalità dei dispositivi automatici di chiusura (cerniere con molla di richiamo funzionante o sistemi elettromagnetici);
- controllare l'integrità delle compartimentazioni (pareti e/o contropareti, soffitti e/o controsoffitti, collari termo restringenti, ecc).

- controllare che le uscite di sicurezza siano segnalate da idoneo cartello (disegno bianco su fondo verde);
- controllare che l'accesso alle uscite, compreso il percorso necessario per raggiungerle, deve essere libero da ostacoli o qualsiasi altro impedimento ed opportunamente segnalato;
- verificare che le ante delle porte siano facilmente e completamente apribili e la corretta funzionalità dei maniglioni antipánico.

F. Illuminazione di sicurezza

- verificare che tutte le lampade siano funzionanti (ad esempio interrompendo per alcuni minuti l'alimentazione elettrica generale e controllando l'entrata in funzione di tutte le lampade, oppure controllando a vista lo stato dei led luminosi di ogni lampada);
- verificare l'integrità degli apparecchi di illuminazione e la loro stabilità alle strutture cui sono fissati.

G. Pulsanti di sgancio corrente elettrica

- verificare se sia necessario il martelletto per la rottura del vetro del pulsante;
- verificare che il pulsante sia chiaramente visibile ed immediatamente utilizzabile;
- controllare che il pulsante sia provvisto di cartello indicante la funzione svolta (es. sgancio elettrico centrale termica, autorimessa, ascensore, ecc.).

H. Valvole di intercettazione liquidi combustibili e/o gas infiammabili

- controllare che la valvola sia segnalata tramite apposito cartello;
- controllare che la valvola sia chiaramente visibile e facilmente accessibile.

I. DPI antincendio e dispositivi di primo soccorso

- controllare che la cassetta sia segnalata da apposito cartello e provvista dell'elenco dei materiali contenuti;
- controllare che la cassetta sia ben visibile e facilmente raggiungibile;
- controllare che i materiali presenti nella cassetta corrispondano a quelli contenuti nell'elenco affisso sulla stessa e che risultino in buono stato di conservazione;
- controllare la scadenza dei prodotti contenuti provvedendo alla sostituzione se scaduti oppure se la scadenza è entro i due mesi dal presente controllo.

J. Informazione e formazione sui rischi di incendio

- Almeno due volte all'anno dovranno essere fornite le necessarie informazioni sui rischi di incendio, sulle misure di protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio.

K. Simulazioni di emergenza ed evacuazione

- Almeno due volte all'anno dovrà essere effettuata una simulazione di evacuazione annotando il tempo impiegato per l'evacuazione ed eventuali note riportanti aspetti critici riscontrati durante la simulazione stessa al fine di migliorare il piano di emergenza e evacuazione.

XVII. Manutenzione dell'impianto termico della piscina

Attuare ad ogni stagione le lavorazioni programmate di cui alle tabelle sottostanti:

Impianto Termico
OPERAZIONI
Operazioni di messa a punto, prova ed avviamento dell'impianto.
Controllo delle condizioni di sicurezza (Norme UNI CIG-CTI e CEI) prima dell'accensione.
Pulizia dei vani tecnici adibiti a centrale termica.
Pulizia dei vani tecnici adibiti a centrale termica.
Controllo dei circuiti in centrale per accertare eventuali perdite.
Controllo stato ed efficienza delle tubazioni di centrale e delle reti idrauliche.
Lubrificazione degli organi meccanici in movimento.
Controllo del funzionamento delle valvole motorizzate ed eventuale lubrificazione dello stelo.
Revisione delle elettropompe con eventuale ingrassaggio dei cuscinetti e rifacimento dei premistoppa e dei motori.
Controllo del valvolame con eventuale verniciatura con antiruggine e rifacimento dei premistoppa.
Pulizia ed ingrassaggio delle viti di regolazione delle saracinesche.
Correzione allineamento assi rotanti.
Controllo addolcitore con pulizia del filtro e fornitura dei prodotti mancanti.
Controllo pompa dosatrice con eventuale fornitura di prodotti chimici mancanti.
Controllo efficienza di termometri, idrometri e indicatori vari.
Controllo e taratura di termostati, pressostati, valvole motorizzate.
Controllo dell'impianto elettrico e dell'illuminazione in centrale.
Controllo efficienza interruttore generale.
Controllo sul quadro elettrico dei contatti dei teleruttori, serraggio morsetterie, controllo lampade e fusibili ed eventuale sostituzione.
Controllo dello stato della coibentazione delle reti in vista con eventuale ripristino.
Controllo orari di funzionamento e funzionalità orologi.
Controllo funzionalità della Centralina elettronica e degli attuatori motorizzati per la regolazione climatica.
Controllo del vaso di espansione aperto, del livello dell'acqua e del sistema di alimentazione.
Controllo del vaso di espansione di tipo chiuso.
Lavaggio chimico lato acqua di ciascuna caldaia mediante soluzione disincrostante che verrà poi rimossa mediante apposita apparecchiatura.
Controllo efficienza radiatori, valvole, detentori ed eventuale sfogo dell'aria.
Pulizia interna dei bollitori mediante eliminazione dei depositi e disincrostazione del serpentino di scambio.
Controllo delle guarnizioni di tenuta delle camere di combustione .
Verifica della tenuta del portellone di chiusura e dell'attacco del bruciatore.

Controllo dei valori di pressurizzazione della camera di combustione.
Controllo delle condizioni di stato e di tenuta dei condotti da fumo e della canna fumaria.
Controllo degli organi di sicurezza dei generatori con eventuale ritaratura o sostituzione.
Pulizia interna della camera di combustione di ciascuna caldaia mediante apposita apparecchiatura.
Pulizia dei passaggi di fumo delle caldaie con mezzi meccanici o pulizia chimica se i canali hanno forma irregolare.
Pulizia approfondita delle scorie e della cenere per i focolari a combustibile solido oltre alle normali operazioni giornaliere.
Pulizia degli ugelli, degli elettrodi, delle cellule fotoelettriche e delle spie di controllo fiamma del bruciatore.
Controllo della tenuta delle elettrovalvole del bruciatore e del funzionamento corretto della pompa del bruciatore.
Verifica taratura dei misuratori/registratori di temperatura esterna
Verifica taratura dei misuratori/registratori di temperatura interna.
Controllo stato e funzionalità rampa alimentazione gas.
Controllo degli organi di tenuta, intercettazione e sicurezza del circuito combustibile.
Pulizia dei filtri del combustibile ed eventuale sostituzione.
Controllo dei serbatoi del combustibile e relativi accessori, dei tubi di sfiato e delle tubazioni di alimentazione.
Controllo dei dispositivi UNI-CIG sull'alimentazione gas.
Accensione dell'impianto e verifica della combustione del bruciatore.
Misurazione e controllo dei prodotti e del rendimento della combustione con annotazione sul libretto di centrale per impianti > 350 kw
Misurazione e controllo dei prodotti e del rendimento della combustione con annotazione sul libretto di centrale per impianti < 350 kw
Pulizia dei vani adibiti a centrale per le UTA. (Unità Trattamento Aria)
Controllo stato delle Unità Trattamento Aria – UTA.
Controllo e pulizia dei filtri delle UTA
Controllo ed eventuale ritaratura delle regolazioni delle UTA.
Controllo dei ventilatori con lubrificazione degli alberi ed eventuale sostituzione delle cinghie di trasmissione.
Controllo livello gasolio nei serbatoi.
Controllo funzionalità valvola di blocco gas.
Lettura contatore gas.
Controllo efficienza mezzi estinzione incendi in centrale termica
Prove di funzionamento delle serrande tagliafuoco in centrale termica
Stacco del bruciatore e della relativa piastra della caldaia, pulizia esterna ed avvolgimento in fogli di plastica per preservarlo dalla polvere (salvo diversamente disposto).