

## **ELENCO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE DA TRASFERIRE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

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 gli impianti tecnologici esistenti, 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. Gli interventi più significativi, anche se non esaustivi, sono di seguito descritti.

### **MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE**

#### **I. Coperti e facciate edifici**

- A. Sistemazione di coppi spostati e sostituzione di quelli rotti (se esistenti)
- 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.

#### **IV. Interventi murari in genere**

- A. Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico degli elementi decorativi di edifici monumentali
- 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..

## **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. Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scaldacqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione secondo quanto previsto dall'allegato del contratto "calore" attualmente in uso tra Amministrazione e ditta aggiudicataria
- H. Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette, con relative sostituzioni.

Per le lettere F e H, sono compresi anche interventi con l'impiego di mezzi terra o pneumatici.

## **IX. Impianti elettrici**

- 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 apriporta, 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 ad eccezione degli areatori e delle lampade poste sulle torri dei campi da gioco e nelle palestre comunali
- E. Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade.

## **X. 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.).

## **XI. 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 portarifiuti danneggiati
- C. Sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 20 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta
- D. Lavorazione del terreno, concimazione ed annaffiatura in presenza di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato) di recente impianto, secondo le modalità concordate con i tecnici del verde dell'U.O. Manutenzione

- E. Potatura arbusti ed alberi secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del verde dell'U.O. Manutenzione; gli eventuali abbattimenti rimarranno in carico all'Amministrazione
- F. Manutenzione degli arredi e dei giochi presenti nelle aree verdi
- G. Servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, là dove presente.

## **XII. Servizi diversi**

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

## **XIII. Pronto intervento**

- A. Primo 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 (Seabo, Enel, Vigili del fuoco, ecc.).

## **MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO LE NORME UNI-CTI, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI**

### **I. Impianto termico.**

- A. Prova di accensione dell'Impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature presenti in centrale termica, controllo del corretto riempimento d'acqua dell'impianto, verifica vasi di espansione, eventuale sfogo aria in centrale termica e nelle sottocentrali dove esistono.
- B. Compilazione del libretto di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate;
- C. Collocazione all'esterno della centrale termica di una targa con indicati i dati relativi alla fascia oraria di riscaldamento prevista.

### **II. Bruciatori**

- A. Check-up e regolazione della combustione da effettuarsi almeno una volta ogni tre mesi e tutte le volte che si rende necessario.
- B. Manutenzione preventiva e programmata almeno una volta per stagione di riscaldamento e tutte le volte che si rende necessario.
- C. Riparazione e/o sostituzione di tutte le parti di ricambio con la sola esclusione dell'intero bruciatore

### **III. Caldaie**

- A. Manutenzione e pulizia completa almeno due volte per stagione di riscaldamento e tutte le volte che si rende necessario.
- B. Pulizia dei condotti fumo in C.T. almeno due volte all'anno e tutte le volte che si rende necessario purchè muniti di idoneo sportello di ispezione.
- C. Riparazione e/o sostituzione di parti.
- D. Rimane esclusa la sostituzione dell'intera caldaia qualora oltre il 30% dei tubi da fumo risultino deteriorati.
- E. Rimane compresa, se necessaria, la sostituzione delle caldaie installate dopo il 1986.

### **IV. Elettropompe e Pompe**

- A. Manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario.
- B. Riparazione e/o sostituzione di parti dell'elettro pompa completa.

### **V. Depositi combustibile**

- A. Manutenzione e pulizia dei depositi di combustibile liquido e delle relative tubazioni tutte le volte che si rende necessario.
- B. Riparazione e/o sostituzione delle parti relative ai "passi d'uomo" dei serbatoi e delle linee di alimentazione combustibile fuori traccia.
- C. Rimane esclusa, se necessario, la sostituzione dell'intero deposito combustibile ed i necessari ripristini dei pozzetti qualora si verificassero infiltrazioni d'acqua.
- D. Montaggio e fornitura, dove non esiste, della valvola galleggiante.

## **VI. Vasi di espansione**

- A. Vaso chiuso: verifica periodica dell'efficienza e dell'integrità delle membrane, controllo delle precariche, sostituzione in caso di rottura.
- B. Vaso aperto: ispezione periodica con verifica dello stato d'uso e funzionamento di tutti i componenti.
- C. Riparazione e/o sostituzione dei rubinetti e galleggianti con esclusione del vaso.
- D. Omologazione dell'Impianto Apparecchi a Pressione secondo le disposizioni di legge.

## **VII. Rete e valvolame di C.T.**

- A. Rete: ripristino delle coibentazioni di C.T., controllo ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria.
- B. Riparazione e/o sostituzione, se necessario, di parti di rete della Centrale Termica.
- C. Riparazione e/o sostituzione di parti di rete di distribuzione fuori della Centrale Termica per un massimo del 10% complessivo annuale della rete stessa.
- D. Valvolame: manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario.
- E. Controllo funzionamento stato tenute e loro eventuali sostituzioni.
- F. Riparazione e/o sostituzione di saracinesche, valvolame di regolazione, valvole di intercettazione, valvole di sfiato, scaricatori di condensa, filtri per acqua, riduttori di pressione per acqua, gruppo di riempimento.

## **VIII. Organi di sicurezza e controllo**

- A. Controllo e taratura delle apparecchiature almeno due volte all'anno.
- B. Riparazione e/o sostituzione di: termostati, pressostati, flussostati, valvole di sicurezza, valvole di intercettazione combustibile, valvole di scarico termico, manometri, idrometri, termometri.
- C. Nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza, verrà data immediata comunicazione ai tecnici del Settore LL.P.P., ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati all'U.S.L. e/o I.S.P.E.S.L. di competenza.
- D. Controllo e manutenzione per il buon funzionamento delle apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico sia per quelle già installate che per le future installazioni.

## **IX. Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria.**

- A. Controllo periodico dello stato d'uso degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria.
- B. Esecuzione, se necessario, della pulizia chimica o meccanica.
- C. Interventi di riparazione, con esclusione delle sostituzioni che si rendono necessarie.
- D. Interventi di riparazione e revisione, escluse le sostituzioni complete, che si rendono necessarie per le apparecchiature installate prima del 1993.

## **X. Apparecchiature di trattamento acqua.**

- A. Controllo del corretto funzionamento di addolcitori, pompe dosatrici e dosatori.
- B. Interventi di manutenzione preventiva e taratura con analisi mensile dell'acqua trattata.
- C. Fornitura e magazzino dei prodotti chimici necessari.
- D. Interventi di manutenzione ordinaria.
- E. Sono esclusi interventi relativi alla sostituzione delle apparecchiature complete e dei componenti non soggetti ad usura.

## **XI. Quadri e linee elettriche.**

- A. Quadri elettrici: controllo periodico dello stato e del funzionamento dei componenti.
- B. Sostituzione quando necessario di: interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di segnalazione, morsetti.
- C. Linee elettriche: controllo periodico dello stato ed integrità di: cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione.
- D. Verifica degli impianti di terra secondo normativa e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni due anni.
- E. Controllo efficienza punti luce nei locali C.T. con eventuale sostituzione di lampade.

## **XII. Pulizie locali C.T.**

- A. Pulizia a fondo dei locali delle centrali termiche e delle apparecchiature in esse installate almeno due volte all'anno e tutte le volte che si rende necessario.
- B. Fornitura dei materiali di consumo e rimozione dei materiali di risulta dai locali.

### **XIII. Unità trattamento aria**

- A. Manutenzione preventiva e programmata, pulizia delle unità filtranti e disincrostazione lato aria delle batterie alettate almeno due volte l'anno e tutte le volte che si rende necessario.
- B. Riparazione e/o sostituzione di parte dell'impianto fino ad un massimo del 10% annuo.
- C. Sostituzione e/o riparazione delle macchine ventilanti.

### **XIV. Corpi scaldati**

- A. Interventi per l'eliminazione di piccole perdite di acqua da manicotti e guarnizioni e sfogo d'aria.
- B. Sostituzione, quando necessario, di valvole e detentori.
- C. Pulizia delle unità filtranti e delle batterie alettate lato aria dei ventilconvettori, termoconvettori, almeno due volte l'anno e comunque tutte le volte che si rende necessario.
- D. Sostituzione e/o riparazione dei motori dei ventilconvettori fino ad un massimo del 10% annuo per impianto.

### **XV. Libretto di centrale.**

- A. Compilazione ad ogni passaggio con annotazione delle anomalie riscontrate, degli interventi ed operazioni eseguite e quant'altro richiesto sia dalla Legge 10/1991 sia dal regolamento d'esecuzione di cui al D.P.R. 26/8/1993 n.412 e dai tecnici dell'Amministrazione Comunale.

### **XVI. Impianti di condizionamento.**

- A. Ogni anno prima dell'inizio di stagione, dovranno essere eseguite le seguenti operazioni:
  - 1. messa in funzione delle apparecchiature di trattamento acque, controllo del funzionamento e carico con i prodotti chimici necessari .
  - 2. riempimento con acqua e relativo sfogo aria dell'impianto.
  - 3. riempimento con acqua e relativo sfogo acqua, del circuito evaporatore, predisposizione al funzionamento estivo mediante commutazione di tutte le valvole di scambio.
  - 4. messa in funzione delle pompe di circolazione del circuito evaporante ed del circuito condensatore.
  - 5. controllo ed impostazione delle regolazioni estive.
  - 6. condensatori aria.
  - 7. pulizia e disincrostazione esterna delle batterie alettate mediante spruzzatura di liquido detergente, eseguite con apposita attrezzatura fino alla rimozione totale dei depositi e controllo dello stato di usura e della rumorosità dei cuscinetti dei motori e dei ventilatori.
- B. Mensilmente dovranno essere eseguite le seguenti operazioni:
  - 1. Controllo efficienza condensatori.
  - 2. Controllo delle pressioni e delle temperature, del livello dell'olio, del compressore e della carica del fluido refrigerante.
  - 3. Controllo ed eventuale eliminazione di piccole perdite di acqua dai circuiti evaporatori e condensatori mediante serraggio tenute, controllo livello acqua evaporatore o pressione idrostatica del circuito.
  - 4. Pulizia locali ed apparecchiature presenti
  - 5. Controllo del funzionamento delle unità di trattamento aria nonché eventuale pulizia meccanica o lavaggio delle unità filtranti .
- C. A fine stagione dovranno essere eseguite le seguenti operazioni:
  - 1. Pompaggio nel condensatore di tutta la carica di liquido refrigerante
  - 2. Svuotamento dei circuiti condensatore ed evaporatore
  - 3. Disattivazione dell'alimentazione elettrica di tutte le apparecchiature facenti parte dell'impianto di condizionamento.

### **XVII. Assistenza tecnica.**

- A. Fornitura di mano d'opera per assistenza tecnica ai tecnici dell'Amministrazione Comunale ogni qualvolta richiesto e per qualsiasi motivo quale, ad esempio, verifiche di funzionamento e sicurezza dell'impianto.

### **XVIII. Esclusioni.**

- A. Rimangono esclusi tutti gli interventi di modifica, riammodernamento, adeguamento ed installazione di nuove apparecchiature, anche se prescritte da leggi o regolamenti.
- B. Sono escluse le responsabilità derivate da danni e disservizi provocati da materiali stoccati in centrale termica dall'Amministrazione Comunale o da terzi da essa autorizzati.

C. Sono escluse le responsabilità derivate da danni o disservizi provocati da interventi svolti da personale incaricato dall'Amministrazione Comunale, comunque previa informazione all'impresa.

### **MANUTENZIONE ORDINARIA CAMPI DA GIOCO E INFISSI**

- 1) taglio periodico del manto erboso
- 2) tosatura siepi ed arbusti
- 3) potatura alberi
- 4) riporto a livellamento terreno
- 5) concimatura e seminatura
- 6) zollatura
- 7) bagnatura e semina
- 8) verniciatura periodica dei paletti di ferro e dei cancelli di recinzione
- 9) riparazione di parti della rete di recinzione
- 10) riparazione di parti fisse e mobili dei campi di gioco (quali porte, reti, bandierine, tabelloni, retine)

### **MANUTENZIONE ORDINARIA FUNZIONALE**

#### **I. Campi gioco e verde**

- 1) impianto irrigazione automatica campi di calcio, compreso pompe sommerse ed elettronica gestionale
- 2) adeguamento alle normative FIGC dei campi da calcio
- 3) segnatura campi da calcio secondo normativa FIGC

#### **II. Impianti sportivi**

- 1) sostituzione totale reti di recinzione campi gioco, come da normative FIGC
- 2) sostituzione o forniture parti fisse (porte, tabelloni, panchine squadre)
- 3) ogni intervento atto all'ottenimento omologazione FIGC o FIP o FIPAV (Federale CONI).