

PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA

A - Tipizzazione della manutenzione ordinaria.

1. L'attività di manutenzione ORDINARIA comprende le attività di seguito definite:

a) manutenzioni a rottura:

e' da intendersi come manutenzione a rottura l'insieme degli interventi che, a guasto avvenuto, ripristinano l'efficienza dopo la rottura imprevedibile di componenti e/o elementi tecnici. Tale tipologia di interventi non consente la pianificazione delle risorse tecniche ed economiche occorrenti né l'ottimale distribuzione temporale degli interventi stessi. È da impiegarsi per guasti e rotture che è difficile prevedere in anticipo o che sono causati da eventi incontrollabili, imprevedibili e per tutti quei componenti la cui avaria determina inconvenienti e disagi molto limitati;

b) manutenzioni programmate:

per manutenzioni programmate si intende l'esecuzione di un insieme di interventi a scadenze fisse programmate, sulla base di un piano di manutenzione, redatto dal concessionario ed approvato dall'Amministrazione.

Detto piano dovrà indicare:

- tempi, o cicli, o frequenze, degli interventi e dei controlli;
- modalità di esecuzione.

Le operazioni di manutenzione ordinaria comprendono:

- le prestazioni di tecnici specializzati e operai specializzati e non, occorrenti per realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria;
- il trasporto in sito di persone, attrezzature e materiali;
- la segnalazione preventiva per iscritto al Comune della necessità di effettuare eventuali interventi di manutenzione correttiva e straordinaria, che si rendessero necessari per il buon funzionamento degli impianti e delle apparecchiature;
- la segnalazione al Comune delle eventuali situazioni impiantistiche in difformità alle norme di buona tecnica e/o di legge, allegando i relativi riferimenti normativi ;
- l'aggiornamento degli schemi e dei disegni degli impianti esistenti, con contestuale inserimento nell'archivio informatico dello stato degli immobili.
- la fornitura di materiali d'uso, di consumo e di apporto, connessa all'esecuzione delle attività di manutenzione ordinaria.

2. Nelle prestazioni s'intendono incluse anche la progettazione e programmazione del servizio, con particolare riferimento:

- all'elaborazione dei programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria impostati su criteri e livelli di standard qualitativi predefiniti;
- all'elaborazione dei preventivi di spesa connessi con la definizione dei programmi di manutenzione;
- alla gestione ed esecuzione degli interventi e dei lavori;
- alla segnalazione di eventuali necessari interventi di natura straordinaria, fornendo al Comune le possibili soluzioni tecniche d'adottarsi con l'indicazione della spesa presunta;
- ai collaudi e certificazioni relative ai lavori eseguiti e alle normative di legge il cui rispetto è reso obbligatorio per il Comune;
- alla gestione ed esecuzione degli interventi di "pronto intervento" e di emergenza;
- ad ogni tipo di adempimenti per garantire la sicurezza degli immobili e degli impianti.

Il concessionario dovrà inoltre fornire al Comune il supporto tecnico necessario alla predisposizione di programmi manutentivi e prescrizioni di conduzione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria compresi nel presente allegato consistono nell'esecuzione di tutte le lavorazioni previste al presente articolo, comprensive anche di quanto non esplicitamente indicato ma funzionale e necessario alla corretta esecuzione delle lavorazioni ivi previste.

2.1 Opere elettriche

Mantenimento del regolare funzionamento di:

- 1) interruttori e prese di qualsiasi tipo (telefoniche e reti dati), compresa la sostituzione in tutti i casi in cui non risultino più riparabili i frutti deteriorati;
- 2) corpi illuminanti a soffitto o a parete mediante la sostituzione di lampade di qualunque tipo con nuove ad alta efficienza energetica: ad incandescenza, fluorescenti, slim, alogene, a vapori ecc., deteriorate o esaurite, nonché la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di ogni accessorio elettrico e di quelli dei corpi illuminanti quali: reattori, starter, portalampade, schermi e parabole, supporti, tigi, borchie, ecc.. Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di una plafoniera non risultassero più in commercio separatamente, il concessionario dovrà provvedere alla integrale sostituzione dell'intero corpo illuminante con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire ed a alta efficienza energetica;
- 3) impianti di oscuramento a teli mediante riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le parti risultino non riparabili oltre che di tutti i componenti elettrici di controllo e comando, anche dei teli in stoffa o plastica, delle eventuali mantovane, dei rulli avvolgitori con ogni loro accessorio, dei motoriduttori elettrici e di quanto altro necessario;
- 4) impianti di chiamata, sonori e/o luminosi, compresa la sostituzione dei campanelli, pulsanti, lampade, trasformatori deteriorati, citofoni;
- 5) impianti di sicurezza per la segnalazione delle vie di esodo e le uscite di sicurezza, con tutti gli interventi previsti per i corpi illuminanti, compresa la riparazione ovvero sostituzione delle batterie statiche e delle componenti elettroniche di governo;
- 6) impianti di rilevazione fumi e antincendio, dalla centrale comando al sensore ed all'avvisatore acustico, compresa la eventuale sostituzione delle parti deteriorate o rovinate;
- 7) quadri elettrici con verifica e pulizia dei contatti degli interruttori e degli strumenti di misura compresa la sostituzione delle lampade spia e dei fusibili deteriorati;
- 8) impianti antintrusione con verifica e riparazione di rilevatori, batteria, chiavi elettroniche, sirene, schede elettroniche e con sostituzione, ove occorre di ogni accessorio o componente l'impianto;
- 9) impianti antenna TV, analogici, satellitari, digitali, ecc;
- 10) verifiche periodiche impianti elettrici e messa a terra ai sensi delle normative vigenti in materia e successive modificazioni.

Il concessionario dovrà curare, sotto la propria responsabilità, che i lavori e le prestazioni sopra descritte siano realizzate nel rispetto delle normative vigenti materia.

2.2. Opere da fabbro/serramentista

- 1) Mantenimento del regolare funzionamento di tutti gli infissi in metallo, interni ed esterni, in ferro ed alluminio, cancelli in automazione compresa la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili delle ferramenta ed accessori come maniglie di ogni tipo, cerniere, bilici, serrature, molle chiudiporta aeree ed a pavimento;
- 2) mantenimento della integrità di cancellate, corrimani, parapetti, balconate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature e con

eventuale sostituzione se non fossero più riparabili;

3) verifica periodica di tutte le aperture (porte, finestre, cancelli ecc.).

2.3. Opere di falegnameria/serramentista

1) Ripristino funzionamento delle veneziane ed eventuale sostituzione nel caso in cui non è possibile sistemarle;

2) riparazione delle porte esistenti con sostituzione delle parti ammalorate (sostituzione cilindri, serrature, chiavistelli ferma porta, cerniere), ed eventuale sostituzione se il manufatto non è più riparabile;

3) riparazione di arredi scolastici, compresa sostituzione cerniere armadietti, pomelli, piedini mancanti o rotti, serrature, ecc.

4) riparazione di copricoloriferi rotti o danneggiati con eventuale sostituzione se non più riparabile;

5) sostituzione di vetri danneggiati o rotti, di qualsiasi forma, dimensione e spessore;

6) riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili, delle ferramenta come maniglie di ogni tipo, cerniere, serrature, cremonesi e spagnolette;

7) riparazione degli arredi in legno.

2.4 Opere idrauliche

Mantenimento del regolare funzionamento di:

1) impianti di adduzione e distribuzione di acqua e gas mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di: rubinetti, saracinesche, galleggianti o batterie per cassette di scarico, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannuce anche flessibili e tubi vaso-muro; Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di un rubinetto o di uno scaldacqua non risultassero più in commercio separatamente, il concessionario dovrà provvedere alla integrale sostituzione del rubinetto o dello scaldacqua con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

2) impianti di scarico di acque bianche e nere mediante disostruzione di vasi igienici, orinatoi, lavabi, lavabi a canale, bidet, lavelli, scatole sifonate, compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili dei sifoni e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico fino all'immissione nella rete fognaria pubblica (compreso opere edili necessarie per tale fine);

3) impianti di sollevamento acqua mediante la verifica delle elettropompe che prevede la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, quali: premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici o la sostituzione della motopompa qualora non sia più riparabile;

4) accessori interni mediante la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili di lavandini, tavolette coprivaso in plastica, portasapone (anche liquido), di portacarta sia igienica che asciugamani, nonché vaso se rotto.

2.5 Opere da vetraio

Sostituzione dei vetri rotti di qualunque tipo, dimensione e spessore su:

1) infissi interni ed esterni in legno o metallo

2) vani di lavoro e sportelli delle cappe chimiche

3) mobili interni di arredamento: armadi, librerie, cristalli dei piani delle scrivanie, vetrine e bacheche.

Ripristino o sostituzione dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura,

di tenuta dei vetri.

2.6 Opere da capomastro

- 1) Assistenza muraria a tutte le lavorazioni di cui ai precedenti e successivi paragrafi, quando la stessa sia necessaria per la regolare esecuzione delle lavorazioni;
- 2) interventi interni:
 - a) Sistemazione di pavimenti ammalorati fino alla superficie di mq. 10 per locale compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio e la sistemazione, ripresa o rifacimento del sottofondo se necessario per dare l'opera finita a regola d'arte;
 - b) sistemazione di rivestimenti di qualunque tipo, sia interni che esterni smossi fino alla superficie di mq. 10 per intervento, compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del rivestimento esistente, la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio e la sistemazione, ripresa o rifacimento del sottofondo se necessario per dare l'opera finita a regola d'arte;
 - c) ripresa di intonaci di qualunque tipo, sia interni che esterni, fino alla superficie di mq. 50 per ogni intervento;
 - d) riparazione e rifissaggio di soglie, gradini, sottogradi o zoccolini battiscopa, e loro sostituzione se non più ripristinabile decorosamente;
 - e) riparazione di cornicioni, frontali e copertine di pietra fino alla lunghezza di ml.50 per ogni intervento compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio e la sistemazione, ripresa o rifacimento del sottofondo se necessario per dare l'opera finita a regola d'arte;
 - f) fissaggio e riparazione di attrezzature di qualsiasi genere con rilascio di certificazione laddove prevista;
 - g) disostruzione di colonne di scarico sia esterne che incassate nelle murature, di pozzetti e di tratti di fognatura o acque bianche ostruiti e pulizia delle fosse biologiche, interni ai sistemi edilizi dell'Amministrazione (esclusi i tratti su strada pubblica), anche mediante impiego di macchine idrovore tipo canaljet;
- 3) interventi esterni:
 - a) riparazione di piccoli tratti di impermeabilizzazione fino alla superficie di mq.50 per ogni intervento compreso, ove non risulti possibile la riutilizzazione dell'eventuale pavimentazione rimossa, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio e la sistemazione, ripresa o rifacimento del sottofondo se necessario per dare l'opera finita a regola d'arte;
 - b) ripristino di recinzioni di qualsiasi tipo (compresa riverniciatura con una mano di antiruggine e due mani di smalto a finire), fino a mq. 10, compreso il basamento (in cls o pietra) se necessario per dare l'opera finita a regola d'arte;
 - c) riparazione di piccoli tratti di pavimentazione di cortili con masselli autobloccanti, pietra o calcestruzzo fino a mq. 10 per ogni intervento, e la sistemazione, ripresa o rifacimento del sottofondo se necessario per dare l'opera finita a regola d'arte;
 - d) Pulizia coperture, canali di gronda e pluviali per smaltimento acque bianche dalle coperture con cadenza periodica tale da non causare fenomeni di infiltrazione nei locali sottostanti (ivi compresa la sostituzione e la prima installazione di "parafoglie" sui tetti di tipo piano);
 - e) Riparazione di tratti di copri giunto di dilatazione orizzontali e verticali, di qualsiasi natura, fino alla lunghezza di ml. 10;
 - f) riparazione o sostituzione di testa di camino terminale di canna fumaria, di ventilazione, areazione dell'impermeabilizzazione e sistemazione finale della struttura terminale in

muratura;

g) ripresa di coloriture e tinteggiature dopo gli interventi alle voci precedenti

2.7 Opere di tinteggiatura

Interventi necessari per garantire condizioni di salubrità ed igienicità dei locali con permanenza continua e saltuaria di persone.

In particolar modo il concessionario dovrà provvedere a:

I. ripittura con almeno 2 mani di smalto all'acqua (in colori a scelta del Comune o del Responsabile della struttura) di tutte le pareti, soffitti e corpi scaldanti almeno ogni 2 anni, di tutte le cucine e locali consumo pasti;

Tutti i materiali o apparecchiature introdotti per la realizzazione degli interventi divengono proprietà dell'Amministrazione Comunale. Tutto quanto viene rimosso o sostituito rimane di proprietà della Amministrazione e sarà cura ed onere del concessionario provvederne al suo smaltimento secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

2.8 Opere su impianti antincendio

Interventi di riparazione e/o sostituzione qualora usurati o non più funzionanti o non più rispondenti ai requisiti di legge, di apparecchiature e parti degli impianti antincendio, in particolar modo relativamente a:

- a. impianti fissi di estinzione (reti idranti, valvolame, manichette, lance, manometri, contenitori e componenti);
- b. mezzi portatili (ricarica o sostituzione cariche estinguenti, bombole, valvole, manometri manichette ed accessori);
- c. impianti di rilevazione automatica d'incendio (rilevatori, linee elettriche, schede elettroniche, batterie, interruttori, pannelli segnalazione, pulsanti, centraline e componenti);
- d. installazione idrauliche ed elettriche a servizio degli impianti di estinzione (vasche riserva idrica) e relativi impianti ed accessori, (gruppi elettropompe, valvolame, apparecchiature ed impianti di controllo e segnalazione);
- e. impianti automatici di estinzione, sia a gas che a pioggia (reintegro agenti estinguenti, collaudo e sostituzione serbatoi, valvolame, automatismi, stazioni di controllo, reti idrauliche, erogatori, segnalatori, componenti ed accessori).

Il concessionario, oltre al regolare funzionamento degli stessi dovrà provvedere alla Manutenzione (almeno semestrale) degli estintori e almeno annuale degli idranti consegnando alla Amministrazione Comunale un report della visita per gli estintori ed un report di prova dinamica di funzionamento.

2.9 Opere per impianti antifurto

il Concessionario dovrà procedere a verificare periodicamente:

- a) Valore della funzionalità degli alimentatori connessi al carico;
- b) Verifica della funzionalità degli accumulatori;
- c) Valore delle temporizzazioni d'ingresso/uscita di allarme;
- d) Efficienza generale della centrale e dei circuiti di allarme;
- e) Sensibilità di tutti i rilevatori in cui è prevista una regolazione;
- f) Capacità dei rilevatori di passare allo stato di allarme nelle circostanze previste;
- g) Funzionalità dei mezzi di allarme e verifica generale;
- h) Sostituzione dei sensori (volumetrici e non) e delle apparecchiature (schede e quadri comando) non più riparabili.

B) Anagrafe degli interventi – registro delle manutenzione

Il concessionario darà corso alla formazione dell'Anagrafe degli interventi – registro delle manutenzione - nel quale confluiranno i dati relativi agli interventi eseguiti.

C) Cronoprogramma

Le tempistiche delle attività manutentive come sopra descritte sono gestite nella più ampia autonomia organizzativa dal concessionario, ma andranno relazionate all'Amministrazione Comunale concedente.

D) Normativa di sicurezza - Normativa Antinfortunistica e per la Salute

1. Il Concessionario è tenuto a curare affinché, sin dalla fase prodromica e di prima pianificazione, ed in ogni fase organizzativa, gestionale e nell'esecuzione dei servizi ad essa assegnati, siano adottati tutti i provvedimenti necessari, ed ogni misura, tanto oggettiva che soggettiva, e cautela prevenzionale, antinfortunistica e di igiene del lavoro, che sia richiesta dalla normativa vigente in materia o sia suggerita dalle singole specificità e peculiarità del lavoro, comunque atta a garantire l'incolumità psicofisica e la salute degli operai, di tutti gli attori del processo lavorativo e delle persone comunque chiamate all'espletamento dei servizi medesimi o presenti nel luogo di esecuzione dei lavori connessi e funzionali all'espletamento dei servizi ad essa assegnati, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati.
2. Il Concessionario si impegna ed obbliga all'osservanza ed a richiedere l'osservanza di tutte le vigenti norme di antinfortunistiche, prevenzionali e di igiene del lavoro, tanto oggettive che soggettive, sia di carattere generale che speciale in ragione delle specificità e peculiarità del lavoro svolto, dei servizi espletati e dei mezzi d'opera e macchinari utilizzati, ed avendo riguardo all'habitat lavorativo ed all'ambiente circostante, nonché a porre in essere ogni necessario ed opportuno coordinamento nel caso di appalto o comunque nel caso di compresenza, anche non contestuale o simultanea, di più imprese o ditte individuali nell'ambiente lavorativo.
3. In particolare dovrà dare attuazione al D.Lgs n. 81/08 con l'obbligo, laddove opportuno o necessario, di far luogo alle nomine, a sua cura e spese, dei soggetti della sicurezza previsti e richiesti dalla legge o suggeriti dalla particolarità e specificità del lavoro.
4. Il Concessionario pertanto dovrà adottare, nell'esecuzione dei lavori connessi e funzionali all'espletamento dei servizi ad essa assegnati, nonché nell'espletamento dei servizi medesimi, tutti i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire l'incolumità e la vita degli operai e dei terzi, ad evitare danni di ogni specie alle persone, alle cose e alle costruzioni, del Comune e non, sollevando nella forma più ampia da ogni responsabilità il Comune ed il suo personale.
5. Il Concessionario provvederà, a sua cura e spese, alla pulizia dei luoghi in cui si è operato con raccolta e trasporto a rifiuto e smaltimento dei materiali di risulta a fine di ogni lavoro.
6. In caso di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza dei lavoratori e di terzi, il Concessionario è tenuto ad assumere tutte le iniziative e a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni a persone e cose. Superata la fase di emergenza, il concessionario dovrà documentare adeguatamente al Comune le eventuali spese sostenute nonché i lavori ancora da eseguirsi e le conseguenze che ne deriveranno per il regolare svolgimento del servizio.

E) Esecuzione dei servizi

1. Il Concessionario potrà sviluppare i servizi con ampia autonomia organizzativa, ma la loro esecuzione dovrà avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio alla utilizzazione dei locali in relazione al tipo ed entità degli interventi.
2. Nell'esecuzione dei servizi il concessionario dovrà osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed impiegare materiale di ottime qualità ed appropriato agli impieghi.

F) Rapporti tra Concessionario e Concedente

1. Eventuali verifiche od accertamenti in ordine alla regolare esecuzione del contratto, anche con riguardo alla conformità tecnica degli interventi realizzati dal concessionario,

potranno essere sempre disposte dall'Amministrazione, anche a mezzo di incarichi esterni a personale tecnico qualificato, ogni volta che la stessa lo riterrà opportuno.

Nell'ambito dei poteri e facoltà riservate al Comune sulla base del contratto di concessione e del presente allegato, eventuali indicazioni e/o prescrizioni del Comune potranno essere disposte mediante comunicazioni verbali o scritte al concessionario o al/ai collaboratori dal concessionario indicati quali referenti tecnici.

G) Debito informativo

1. Sarà onere del concessionario presentare, entro trenta giorni dalla scadenza di ciascun anno di esercizio, un Rendiconto informativo che riepiloghi le prestazioni effettuate nell'anno con riguardo ai singoli servizi affidati, ne certifichi la regolare esecuzione e la rispondenza agli impegni contrattuali assunti.

H) Condizioni particolari

Gli interventi manutentivi potranno essere eseguiti anche in locali con la presenza di persone, arredi e attrezzature e pertanto il concessionario dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la pubblica incolumità.

Per quanto possibile, e ferma ogni responsabilità di concessionario per la materiale esecuzione, le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate con i responsabili delle attività che si svolgono all'interno dei locali e degli spazi oggetto del contratto, al fine di limitare nella misura più ampia possibile i disagi al normale svolgimento delle attività stesse.

Per determinate zone e locali in cui si svolgono servizi particolarmente impegnativi e delicati, sia sotto il profilo della riservatezza che per le loro finalità, potrà essere richiesta la esecuzione degli interventi manutentivi anche in tempi frazionati, in orari e in giorni in cui è sospesa l'attività nei locali oggetto dell'intervento.