



CITTA' DI ARESE

**Concessione servizio gestione centro sportivo comunale
"Davide Ancilotto" di Viale Resegone, 67 - Arese**

Allegato A – ELENCAZIONE ESEMPLIFICATIVA DEI LAVORI ED INTERVENTI

(ai fini di una facilitazione nella redazione della documentazione di partecipazione al bando).

ELENCO "STANDARD" DELLE ATTIVITÀ MINIME ISPETTIVE E MANUTENTIVE PER LA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE

Oltre a quanto previsto dal Capitolato speciale, viene redatto il presente elenco che riporta la lista degli standard minimi indicativi, esemplificativa e non necessariamente esaustiva, delle attività manutentive, ispettive e di conduzione (ove occorre) da eseguire durante la gestione del centro sportivo comunale; accanto ad esse è indicata la frequenza annuale minima con cui deve essere eseguita. **La seguente tabella riporta anche una serie di manutenzioni a guasto; alle stesse occorre aggiungere tutti gli interventi di manutenzione ordinaria (anche di sostituzione parti e/o apparecchiature) a guasto, nonché quelli di manutenzione sia ordinaria che straordinaria (strumentali a ripristinare la funzionalità del bene) a seguito di furti o atti vandalici come meglio specificato nel Capitolato speciale di gara, intendendosi quindi manutenzione full service.**

Sarà cura del concessionario eseguire le attività ispettive, di controllo, di revisione, di collaudo e di manutenzione preventiva nel pieno rispetto delle leggi, decreti, circolari e norme (della serie UNI EN, UNI CIG, CEI, UNI CTI, CNR, ecc.), applicabili al settore.

Le frequenze sono quindi espresse in numeri interi o sotto forma di periodicità, che rappresentano gli interventi minimi richiesti annualmente al concessionario.

I servizi e gli interventi nel corrispettivo a forfait devono intendersi "a corpo" ovvero comprensive di personale, materiali, noli, smaltimento rifiuti, oneri vari (p.e. autorizzazioni, ecc.) e di quant'altro necessario per eseguire gli interventi chiavi in mano.

La conduzione e la manutenzione degli spazi del centro sportivo devono essere finalizzati, oltre che a far svolgere l'attività secondo le esigenze dell'utenza, anche a mantenere idonee condizioni di sicurezza e di confort.

La manutenzione comprende gli interventi necessari per il raggiungimento, il mantenimento ed il ripristino di un idoneo standard di uso degli spazi e delle attrezzature per lo svolgimento delle varie attività e di benessere (igiene, sicurezza, illuminazione, ventilazione, riscaldamento, igrometria, acustica).

La manutenzione ordinaria comprende quelle operazioni periodiche (giornaliere, settimanali, mensili, semestrali ed annuali) necessarie per assicurare il funzionamento dell'impianto e delle attrezzature tramite revisioni o riparazioni dei componenti.

Di seguito si riportano, ai fini esplicativi, le declinazioni del termine manutenzione, utilizzato nel presente documento.

Manutenzione: combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, durante il ciclo di vita di un'entità, volte a mantenerla o a riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta. (UNI 11136)

Manutenzione Immobiliare: Complesso di attività e servizi finalizzati a garantire l'utilizzo di un bene immobiliare, mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile e favorendone l'adeguamento tecnico e normativo alle iniziali o nuove prestazioni tecniche scelte dal gestore o richieste dalla legislazione.

Manutenzione a Guasto, Manutenzione ad occorrenza: manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare l'entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta.

Manutenzione ordinaria: tipologia di interventi manutentivi atti a:

- mantenere o ripristinare l'efficienza dei beni;
- contenere il normale degrado d'uso;
- garantire la vita utile del bene;
- far fronte ad eventi accidentali che comportino la necessità di interventi manutentivi.

Gli interventi sono normalmente richiesti a fronte di:

- a) rilevazioni di guasti o avarie (manutenzione a guasto o correttiva);
- b) attuazione di politiche manutentive (manutenzione preventiva, programmata, ciclica, predittiva, secondo condizione);
- c) esigenza di ottimizzare la disponibilità del bene e migliorarne l'efficienza (interventi di miglioramento o di piccola modifica che non comportino incremento del valore patrimoniale del bene).

I suddetti interventi non modificano le caratteristiche originarie (dimensionamento, valori costruttivi, etc.) del bene stesso e non ne modificano la struttura essenziale o la loro destinazione d'uso.

Manutenzione ordinaria programmata: manutenzione preventiva eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente.

Manutenzione ordinaria ripartiva: manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) ed alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza.

Legenda

FREQUENZE (FRQ)

1,2,3, n = Numeri di interventi nel corso dell'anno

AO oppure a guasto = ad occorrenza

Le scritte tipo 1/AO si leggono "1 volta all'anno e, in più, all'occorrenza"

Le scritte tipo "semestrale a guasto" si leggono "semestrale e, in più, a guasto"

STANDARD PRESTAZIONALI MINIMI CHE IL CONCESSIONARIO DEVE GARANTIRE

1.1 AREE ESTERNE

	tipo di manutenzione	tempistica
GESTIONE DEL VERDE		
<i>Verifica dello stato vegetativo e fitosanitario del verde</i>	programmata	
	riparativa	1 /AO
<i>Verifica della stabilità degli alberi ed arbusti</i>	programmata	1 a/AO
	riparativa	
<i>Difesa fitosanitaria del verde ed intervento curativo quando necessario</i>	riparativa	AO
<i>Pulizia settimanale e comunque in occasione degli sfalci di ogni materiale di rifiuto presente su prati, piazzali, percorsi, viabilità interne e conferimento dello stesso in discarica autorizzata.</i>	programmata	
	riparativa	52 /AO
<i>Raccolta foglie</i>	programmata	Settimanale in primavera
	riparativa	autunno/AO
<i>Sfalcio dei prati e rifilatura bordi di strade, marciapiedi, aiuole e degli spazi a verde in generale. Numero di tagli pari a :</i>		
<i>9 tagli minimi, (e comunque interventi quando l'altezza raggiunge 10 cm) nel periodo 15 aprile-31ottobre per aree ad A1</i>		9
<i>Potatura e sagomatura siepi ed arbusti</i>	programmata	
		3
<i>Concimazione siepi, cespugli</i>	programmata	1
<i>Sarchiatura arbusti, siepi</i>	programmata	2
<i>Sostituzioni siepi, cespugli,</i>	riparativa	AO

<p><i>Annaffiature nel periodo estivo di siepi, cespugli</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Fornitura e messa in dimora di siepi, cespugli irrimediabilmente danneggiati</i> <p><i>Manutenzione degli alberi oltre il terzo anno di impianto</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>spollonatura basale (fino a 2 mt di altezza) e del tronco (fino a 4.5 mt di altezza)</i> ▪ <i>rimozione del secco e di rami divelti dal maltempo o da altre cause accidentali;</i> ▪ <i>potatura di contenimento di alberi di varie specie e dimensioni, consistenti nel taglio di rami che impediscono il passaggio lungo i marciapiedi, nascondono cartelli stradali o semafori, creano problemi di visibilità stradale</i> ▪ <i>abbattimento (compresa asportazione della cepa) delle piante morte o in cattivo stato fitosanitario</i> ▪ <i>interventi antiparassitari (ove necessario);</i> ▪ <i>annaffiatura, tutte le volte che sarà necessario in base all'andamento climatico;</i> ▪ <i>pulizia e riformazione del <u>tondello</u>;</i> 	<p>programmata</p> <p>riparativa</p> <p>riparativa</p> <p>programmata</p> <p>programmata</p> <p>riparativa</p> <p>programmata</p> <p>riparativa</p> <p>riparativa</p> <p>riparativa</p> <p>riparativa</p> <p>riparativa</p> <p>riparativa</p>	<p>8/AO</p> <p>AO</p> <p>3</p> <p>1/AO</p> <p>1/AO</p> <p>AO</p> <p>AO</p> <p>AO</p> <p>AO</p>
<p>PANCHINE, TAVOLINI, STACCIONATE, CESTINI PORTARIFIUTI PROTEZIONE ALBERI</p>		
<p><i>Controllo sistematico dello stato conservativo degli elementi in legno ed in metallo</i></p> <p><i>Verifica dei serraggi dei bulloni e dell'ancoraggio dei sostegni al terreno di panchine, tavolini, sedie, ecc.</i></p> <p><i>Ancoraggio di panchine, tavoli e sedie al terreno in caso di distacchi</i></p> <p><i>Sostituzione degli elementi portanti (montanti, reggischiena, ecc.) in caso di rottura;</i></p> <p><i>Verifica di eventuale presenza di scheggiature e sporgenze pericolose per gli Utenti ed eventuale loro eliminazione</i></p> <p><i>Installazione, anche su richiesta dell'Amministrazione, di</i></p>	<p>programmata</p> <p>programmata</p> <p>riparativa</p> <p>riparativa</p> <p>riparativa</p> <p>programmata</p> <p>riparativa</p>	<p>4</p> <p>4/AO</p> <p>AO</p> <p>AO</p> <p>4</p> <p>AO</p>

<p><i>rinforzi metallici alle giunture delle staccionate o protezione a mezzo vernici coprenti quando necessario.</i></p> <p><i>Sostituzione degli elementi delle staccionate quando degradate ed installazione quando mancanti;</i></p> <p><i>Imprimitura degli elementi in legno di panchine, tavolini, pergolati e sedute, ecc. previa preparazione del supporto (minimo 200 unità/anno).</i></p> <p><i>Verniciature delle parti metalliche degli elementi di arredo non protette previo trattamento della superficie di supporto.</i></p>	riparativa	AO
	programmata	1
	riparativa	AO
FONTANE		
<p><i>Controllo parti idrauliche comprese piccole manutenzioni (es. volantini, saracinesche, guarnizioni ecc.)</i></p> <p><i>Manutenzione full service compresa la riparazione e/o sostituzione di parti di impianti e/o apparecchiature degli impianti(idraulico, meccanico, elettrico, digitale) delle due fontane</i></p>	programmata	12
	riparativa	AO

PAVIMENTAZIONI

AREE ESTERNE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI		
Controllo al fine di individuare eventuali anomalie della pavimentazione ed elementi complementari (griglie, caditoie, etc), con particolare attenzione ai casi in cui rappresentino pericolo per la sicurezza ed incolumità delle persone; controllo dello stato di conservazione (efflorescenze, variazioni cromatiche, fessurazioni, rotture, sollevamenti, avvallamenti, sporgenze, ristagni d'acqua, ecc.)	programmata	semestrale
Interventi manutentivi e/o riparativi di cui al punto precedente; ripresa della pavimentazione di qualsiasi tipologia al fine di mantenerla costantemente continua e priva di crepe, avvallamenti e dissesti compreso ove necessiti della sistemazione e fornitura dei cordoli, con il limite, sul rifacimento ex novo di pavimentazione e sottofondo, di 20 mq per semestre; gli interventi di che trattasi si intendono comprensivi della fornitura di ogni materiale occorrente	programmata riparativa	semestrale a guasto a richiesta

1.12 COMPONENTI EDIFICI E COPERTURE CAMPI

1.2.1 COPERTURE

Coperture inclinate

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

	tipo di manutenzione	tempistica
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali;	programmata	4
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità degli elementi di copertura e del loro corretto posizionamento soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, gronde e pluviali; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; controllo delle condizioni degli elementi più esposti agli agenti atmosferici e di quelli in corrispondenza delle zone di accesso alla copertura; verifica della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature;	programmata	semestrale
Verifica delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, verificandone la continuità, l'assenza di fessurazioni, bolle, sconnessioni, ecc.;	programmata	semestrale
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici; rimozione di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali;	programmata e riparativa	6 a guasto
Ripristino/sostituzione dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti (coppi, tegole, abbaini, parafole, altro); riparazione e/o sostituzione dei fissaggi degli elementi della copertura; riallineamento e risistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi; ripristino della funzionalità/sostituzione di parti di scossaline, converse, bandinelle paraneve, bocchettoni di scarico, gronde, pluviali; sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.; riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature;	programmata e riparativa	semestrale a guasto

Ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento, visibili e/o ispezionabili, , sostituzione degli elementi eventualmente danneggiati tramite rappezi e interventi di ricostruzione sino ad una superficie complessiva di 20 mq a intervento/edificio;	riparativa	semestrale a guasto
Per le coperture in latero-cemento, verifica della continuità del getto di copertura, da effettuarsi nei vani sottotetto al fine di individuare crepe, cavillature ed eventuali anomalie nei giunti strutturali. Compreso esecuzione degli interventi di sigillatura di crepe e fessurazioni necessari	programmata	annuale a guasto

Coperture piane

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali;	programmata	4
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità della superficie di copertura, dell'assenza di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; verifica dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi dei sormonti, e di scollamenti di giunti e fissaggi;	programmata	Semestrale
Verifica integrità e fissaggio banda del sole e raccordo con la guaina impermeabilizzante	programmata	Semestrale
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici; rimozione di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali;	programmata riparativa	6 a guasto

<p>Interventi di ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva di 20 mq per intervento/edificio, per restituirne integrità e funzionalità, per l'eliminazione di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze sino ad una superficie complessiva di 20 mq a intervento/edificio, per l'eliminazione di zone soggette, a ristagno d'acqua e imbibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati e necessari soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; ripristino dei sormonti, di giunti e fissaggi;</p>	riparativa	semestrale a guasto
<p>Verifica accurata dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione con particolare riguardo lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie e cavedi, alla base di tutti gli aggetti e all'imbocco dei bocchettoni</p>		
<p>Intervento di ripristino fissaggio banda del sole al sostegno</p>	Programmata riparativa	Semestrale A guasto
<p>Intervento di ripristino raccordo tra banda del sole e guaina impermeabilizzante fino a 10 ml intervento/edificio semestrale</p>		

Copertura: interventi diversi

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<p>Verifica dello stato di integrità, funzionalità, riparazione e/o sostituzione dello stato di opere murarie di camini, aggetti di vani tecnici ed abbaini;</p>	programmata riparativa	semestrale a guasto
<p>Verifica dello stato di integrità, funzionalità, riparazione e/o sostituzione dei cassettoni dei camini di sfiato e di esalazione delle prese d'aria, delle teste di camino e terminali;</p>		

Verifica, riparazione e/o sostituzione dei fissaggi di antenne di varia natura, parafulmini o altro, del fissaggio dei cavi che corrono sul tetto, in modo che non si stacchino o siano pericolosi in caso di vento;	programmata riparativa	semestrale a guasto
Verifica presenza e rimozione di nidi od occlusioni al tiraggio e ripristino tiraggio camini, canne esalazione, ecc.;	riparativa	semestrale a guasto
Ripristino dell'efficienza e riparazione di staffe e di supporti, ringhiere, protezioni, scale, scalette in ferro, passaggi e passerelle, eventualmente presenti, sostituzione delle eventuali tavole in legno danneggiate di passerelle;	programmata riparativa	semestrale a guasto a richiesta
Verifica di tratti di coprighiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi natura; riparazione e/o sostituzione di tratti di coprighiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a 10 ml.	programmata riparativa	semestrale a guasto

Coperture: Strutture geotetiche e pressostatiche

Pulizia esterno telo	programmata	Ogni 4 anno*
Ripristino continuità teli strutture geotetiche di dimensioni fino a 4 mq struttura/anno	riparativa	AO

- La prima entro 6 mesi dall'avvio della concessione

Coperture: interventi di messa in sicurezza

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, a seguito di rilevanti eventi metereologici, e in particolare:

Dopo un fenomeno metereologico eccezionale (violente piogge, vento forte, grandinate, tempeste, neviccate) sopralluogo con verifica e messa in sicurezza delle strutture, compresa rimozione dei manti nevosi .	riparativa	a guasto
---	------------	----------

Prevenzione di intasamenti e allagamenti

Per quanto riguarda le pulizie da fogliame, detriti, rifiuti di ogni tipo, ecc. si precisa che il concessionario è tenuto ad intervenire anche più frequentemente di quanto previsto nelle prestazioni minimali, qualora siano presenti rischi di intasamento e allagamenti. Allagamenti dovuti a mancata

pulizia di grondaie, pluviali, tombini, canali di scolo, condotte, ecc.. saranno imputati alla responsabilità del concessionario, che sarà tenuto all'immediato ripristino e ad eventuali risarcimenti per danni occorsi in seguito agli allagamenti.

1.2.2 PARETI E PARTIZIONI ESTERNE

Finitura esterna

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica dell'integrità dello strato di rivestimento esterno e della finitura, sia lapideo sia di altro materiale, mediante ispezione visiva compresa l'eventuale verifica dei sistemi di fissaggio;	programmata	Annuale
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.	programmata	Annuale
Verifica di manufatti in cemento armato con rilevazione dello stato di alterazione delle superfici, come lesioni, rigonfiamenti, colorazioni dipendenti da ossidazione dei ferri, inefficacia delle copertine, cimase e scossaline e degli elementi di protezione dalle infiltrazioni;	programmata	Annuale
Ripristino/sostituzione di parti di intonaco compresa tinteggiatura esterna danneggiata in qualunque modo fino a una superficie massima di 20mq. per edificio/anno;	riparativa	annuale
Ripristino/sostituzione di strutture di cemento armato, sino ad una superficie complessiva del 20 mq. per edificio/anno, alterato per l'ossidazione dei ferri di armatura con: - asportazione dell'intonaco, scalpellatura e spazzolatura del copriferro alterato, soffiatura e lavaggio; - stesura di una apposita malta o vernice anticorrosiva a base di resine sintetiche sui ferri; - stesura di malta in pasta con potere adesivo tra sottofondo e nuovo intonaco, per ricostruire le parti mancanti del calcestruzzo; - esecuzione dell'intonaco asportato e della pitturazione originaria.	riparativa	annuale a guasto
Ripristino/sostituzione di superfici di cemento armato, sino ad una superficie complessiva di 20 mq. per edificio/anno, alterato per fenomeni di carbonatazione con: - pulizia del fondo da trattare; - stesura in più mani a pennello, spruzzo o rullo di una vernice protettiva acrilica in solvente.	riparativa	Annuale

Riparazione e/o ricostruzione di rivestimenti esterni in materiali lapidei nelle parti che presentino anomalie, sino ad una superficie pari al 5% della superficie totale del rivestimento per edificio/anno, compresa la eventuale demolizione e fornitura e posa di nuovi elementi similari agli esistenti, con ripristino degli eventuali sistemi di fissaggio.	riparativa	annuale a guasto
Verifica, riparazione e/o sostituzione di cornicioni, copertine di pietra, soglie e davanzali fino a 10 ml di lunghezza per edificio/anno, compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili in commercio;	programmata riparativa	annuale a guasto
Verifica, riparazione e/o ricostruzione della continuità di cordoli, lesene di finestre e porte finestre, cornicioni fino a 10 ml di lunghezza per edificio/anno, siano essi in pietra, muratura, stucco, cemento, al fine di ripristinarne la consistenza e l'adesione al supporto.	programmata riparativa	annuale a guasto
Verifica, riparazione e/o sostituzione di accessori presenti sulla facciata quali ad esempio, ganci, supporti per illuminazione, sostegni per cavidotti, fissaggio di cavi, ecc., compresi gli eventuali trattamenti protettivi e i rapporti con gli enti competenti per la gestione delle reti di cui ai cavidotti presenti in facciata;	programmata riparativa	annuale a guasto
Verifica, riparazione e/o sostituzione elementi dissuasori per volatili (punte o canne metalliche del diametro di 1,2-1,5 mm e lunghezza 10-12 cm, con andamento verticale o leggermente inclinato) su bande in materiale plastico resistente ai raggi ultravioletti.	programmata riparativa	annuale a guasto

Balconi, logge, passerelle , terrazze, e pensiline in cls/c.a.

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica della presenza di eventuali fenomeni di disgregazione, scaglionatura, cavillatura, fessurazione, distacchi ed esposizione delle armature agli agenti atmosferici	programmata	Annuale
Verifica della presenza di processi di carbonatazione del calcestruzzo;	programmata	Annuale
Sigillatura preventiva delle fessurazioni per preservare l'acciaio dalla corrosione in profondità	programmata	Annuale
Rimozione del calcestruzzo ammalorato, pulizia e trattamento dell'acciaio, ricostruzione del coprifermo con malte specifiche, ripresa finitura fino a 20 mq per intervento	riparativa	annuale a guasto

Accurato controllo dello stato manutentivo della finitura esterne superiore, comprendente l'eventuale sostituzione di parte della pavimentazione, fino a 5 mq per intervento, oppure sostituzione della lastra di pietra nel suo insieme. Rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle griglie, dalle converse, bocchettoni e gronde asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici. Attività da intensificare nei periodi di pioggia e di caduta delle foglie	programmata riparativa	annuale guasto	a
ispezione visiva delle gronde finalizzata alla ricerca di fessurazioni, distacchi che possano causare danno o pericolo alla pubblica incolumità	programmata riparativa	annuale guasto	a
Controllo a vista degli intonaci per rilievo rigonfiamenti e incipienti distacchi	programmata riparativa	annuale guasto	a

1.2.3 PARETI E PARTIZIONI INTERNE

Finiture interne

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.	programmata	Annuale	
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.	programmata	Annuale	
Verifica di qualsiasi tipo di rivestimento (lambrature a smalto, plastiche o altro materiale, rivestimenti ceramici, ecc.), dello stato di usura, della presenza di macchie di sporco, abrasioni, graffi, alterazioni cromatiche, fessurazioni, rotture, distacchi, perdite di elementi.	programmata	Annuale	
Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti di qualsiasi tipologia di parete o partizione interna (laterizio, cls, cartongesso, pannelli prefabbricati, altro), compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.).	programmata riparativa	annuale guasto	a
Ripristino delle superfici degradate (anche a causa di infiltrazioni) e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie complessiva di mq. 5 per intervento, tramite, pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici, con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffiti o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.	riparativa	semestrale guasto	a

Ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, sino ad una superficie complessiva di mq.5 per intervento, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio.	riparativa	semestrale a guasto
Riparazione/sostituzione di pareti in cartongesso o altro materiale analogo, comprese le sottostrutture di supporto sino ad una superficie complessiva di mq.5 per intervento, compreso il ripristino e la ripresa delle tinteggiature, previa preparazione del fondo.	riparativa	annuale a guasto
Ripristino/sostituzione di porzioni di rivestimento mancante o ammalorato, nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio; fino alla superficie di mq. 5 per intervento.	riparativa	semestrale a guasto
Verifica e ripristino/sostituzione (fino a 10 ml per edificio/anno) degli zoccolini battiscopa, della loro continuità e integrità nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo zoccolino il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio.	riparativa	annuale a guasto
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi di tinteggiatura (rientranti nel corrispettivo a forfait) in qualsiasi locale interessato: lavagne, quadri, tette, appendiabiti, armadi e mobilio in genere, tende, attrezzature ginniche, ecc.	riparativa	a guasto
Verifica, ripristino e/o sostituzione dello stato e dell'integrità e funzionalità delle partizioni interne che costituiscano parte di un compartimento antincendio, al fine della prestazione REI della stessa e della rispondenza al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza, aggiornamento e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.	programmata riparativa	semestrale a guasto

1.2.4 PARTIZIONE ORIZZONTALE INTERNA

Pavimenti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica dello stato dei pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale, con rilievo del grado di usura, della presenza di macchie e sporco irreversibile, della presenza di efflorescenze, abrasioni, graffi; verifica della complanarità e della presenza di rotture, cavillature, lesioni, fessurazioni; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per pavimentazioni lignee); verifica delle strutture di supporto per pavimenti galleggianti; verifica presenza di distacchi degli elementi, rigonfiamenti, ecc., a seguito di qualsiasi causa di danneggiamento o motivo di usura.	programmata	semestrale
Ripristino/sostituzione, pulitura e trattamenti specifici per pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale fino alla superficie di mq 2 per intervento compresa, ove non risulti possibile la pulitura e la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio, previa rimozione della parte deteriorata, pulizia e preparazione del fondo per tutti gli strati interessati e qualsiasi altra preparazione in relazione alla natura e tipologia del materiale della pavimentazione da ripristinare.	riparativa	semestrale a guasto
Verifica, riparazione e/o sostituzione di soglie, scontri, battute, accessori di qualsiasi tipologia e materiale.	programmata riparativa	semestrale a guasto
Verifica, riparazione e/o sostituzione di coprigiunti di dilatazione di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a ml. 10 per edificio/anno	programmata riparativa	semestrale a guasto

Soffitti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.	programmata	Annuale
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco, anche a seguito di infiltrazioni d'acqua per qualsiasi causa o motivazione di degrado	programmata	Annuale
Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti dovuti a qualsiasi causa o motivazione di degrado, compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.)	programmata riparativa	annuale

Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie complessiva di 5 mq per intervento tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detersivi adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffi o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.	riparativa	semestrale a guasto
Ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, sino ad una superficie complessiva di 5 mq per intervento, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio.	riparativa	semestrale a guasto

Controsoffitti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica dello stato di conservazione e manutenzione dei controsoffitti di qualunque tipologia.	programmata	Semestrale
Verifica dello stato dei supporti e ganci se ispezionabili, mediante smontaggio parziale e successivo rimontaggio. Verifica ed eventuale sostituzione pannelli e componenti danneggiati per qualsiasi motivo, compreso atti vandalici, questo fino a una superficie di 3 mq per intervento .	programmata	Semestrale
Verifica, ripristino e/o sostituzione dello stato e dell'integrità e funzionalità dei controsoffitti che costituiscano parte di un compartimento antincendio, al fine della prestazione REI della stessa, e della rispondenza al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza, aggiornamento e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.	programmata riparativa	semestrale a guasto
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi di cui al presente paragrafo in qualsiasi locale interessato.	riparativa	a guasto

1.2.5 SCALE

Scale

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti nelle scale e negli spazi di connessione e distribuzione, in particolare relativamente a:

Verifica, riparazione/sostituzione di marmi, gradini, alzate, battiscopa danneggiati e usurati compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio fino a una superficie di 5 mq. per intervento.	programmata riparativa	semestrale a guasto
Verifica, riparazione/sostituzione di strisce antiscivolo usurate;	programmata riparativa	semestrale a guasto
Per la struttura: individuazione di eventuali fenomeni di disgregazione, scaglionatura, cavillatura, fessurazione, distacchi ed esposizione delle armature agli agenti atmosferici	programmata riparativa	semestrale a guasto

1.2.6 CARPENTERIA / OPERE IN FERRO / STRUTTURE METALLICHE

PARAPETTI, RINGHIERE, INFERRIATE, CANCELLI METALLICI, PENSILINE E STRUTTURE METALLICHE ESTERNE, TRIBUNE METALLICHE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica dell'integrità e stabilità degli elementi di qualsiasi tipo dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta, degli accessori, ecc.	programmata	Semestrale
Recupero della stabilità delle opere e dei singoli elementi tramite saldature o qualunque altro sistema di fissaggio (rivettature, bullonature, chiodature, ecc), sistemazione o rifacimento degli ancoraggi; sostituzione di elementi, accessori e ferramenta guasta;	programmata riparativa	semestrale a guasto
ritocchi dello strato protettivo, previa spazzolatura e trattamento anticorrosione; - ripristino/sostituzione di porzioni di parapetti, ringhiere, inferriate e cancelli metallici, compreso, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio -trattamento di sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, ap-	programmata riparativa	semestrale a guasto

plicazione di trattamento anticorrosione e successiva verniciatura; il tutto fino alla concorrenza di una superficie di 5 mq a intervento semestrale/edificio.		
Verifica, riparazione di recinzioni di qualsiasi tipo compresa la sostituzione di paletti, fili tenditori e montaggio di tratti di rete/pannelli sino a 5 mq/anno	programmata riparativa	semestrale a guasto
Pulizia delle pensiline degli edifici mediante asportazione di fogliame e materiale depositato sulle stesse e detersione con appositi prodotti	programmata	Annuale

SERRANDE E CANCELLI ESTENSIBILI

1. <i>Mantenimento del regolare funzionamento mediante la pulizia e lubrificazioni di cerniere, guide e snodi</i>	programmata	Semestrale
2. <i>Verifica di cinghie, funi di acciaio, aste e manovelle, sistemi di chiusura di sicurezza</i>	programmata	semestrale
3. <i>Verifica di staffe reggi rullo, rullo avvolgitore, puleggia</i>	programmata	Semestrale
4. <i>Verifica del funzionamento di eventuali snodi nel telaio di scorrimento, pulizia e accurata lubrificazione degli accoppiamenti in movimento</i>	programmata	Semestrale
<i>Riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di stecche, carrucole di rinvio, avvolgitori automatici</i>	riparativa	a guasto

MANUTENZIONE STRUTTURE METALLICHE DI SCALE, CANCELLI PEDONALI E CARRAI, RECINZIONI, SERRANDE E CANCELLI ESTENSIBILI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Controllo dello stato di conservazione delle strutture verticali e orizzontali o inclinate con identificazione e rilievo delle anomalie negli elementi (corrosioni, ruggine e deformazioni) e nelle connessioni, giunzioni e dei fissaggi (saldature, chiodature o imbullonature)	programmata	Annuale
---	-------------	---------

Ripristino/sostituzione previa pulizia puntuale delle superfici presentanti tracce di ruggine e applicazione di appropriata protezione; rifacimento di eventuale protezione ignifuga; rinforzi/sostituzioni di elementi degradati e rifacimenti di strutture verticali e orizzontali o inclinate in acciaio sino al 5% della struttura totale, compreso il rifacimento della protezione antiruggine, previa raschiatura, decapaggio, sabbiatura, applicazione di pittura antiruggine e due strati di pittura protettiva, compresa la eventuale protezione antincendio adeguata.	Riparativa programmata	biennale a guasto
Mantenimento del regolare funzionamento mediante la pulizia e lubrificazioni di cerniere, guide e snodi	programmata	semestrale
Verifica e manutenzione di cinghie, funi di acciaio, aste e manovelle, serrature, sistemi di chiusura di sicurezza	programmata	semestrale
Verifica e manutenzione di staffe reggi rullo, rullo avvolgitore, puleggia	programmata	semestrale
Verifica e manutenzione del funzionamento di eventuali snodi nel telaio di scorrimento, pulizia e accurata lubrificazione degli accoppiamenti in movimento	programmata	semestrale
verifica della stabilità di scale e cancelli	programmata	annuale

COLLAUDI PERIODICI STRUTTURE IN ACCIAIO

Verifica statica strutture geotecniche	programmata	Ogni 5 anni
Verifica statica tribune in acciaio	programmata	Ogni 5 anni

1.2.7 STRUTTURE IN C.A. ORIZZONTALI, VERTICALI E INCLINATE

MANUTENZIONE, RIPRISTINO E PROTEZIONE ELEMENTI IN C.A.

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Ripristino/sostituzione di strutture di cemento armato, sino ad una superficie complessiva di 20 mq. per edificio/anno, alterato per l'ossidazione dei ferri di armatura con: - asportazione dell'intonaco, scalpellatura e spazzolatura del copriferro alterato, soffiatura e lavaggio;	riparativa	annuale a guasto
---	------------	------------------

<ul style="list-style-type: none"> - stesura di una apposita malta o vernice anticorrosiva a base di resine sintetiche sui ferri; - stesura di malta in pasta con potere adesivo tra sottofondo e nuovo intonaco, per ricostruire le parti mancanti del calcestruzzo; - esecuzione dell'intonaco asportato e della pitturazione originaria. 		
<p>Ripristino/sostituzione di superfici di cemento armato, sino ad una superficie complessiva di 20 mq. per edificio/anno, alterato per fenomeni di carbonatazione con:</p>	riparativa	Annuale
<ul style="list-style-type: none"> - pulizia del fondo da trattare; 		
<ul style="list-style-type: none"> - stesura in più mani a pennello, spruzzo o rullo di una vernice protettiva acrilica in solvente. 		

OPERE IN LEGNO

MANUTENZIONE, RIPRISTINO E PROTEZIONE ELEMENTI IN LEGNO

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<p>Sopralluogo con verifica, ripristino e protezione di elementi in legno. Gli interventi periodici preventivi del concessionario dovranno rilevare lo stato di alterazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> di superfici per la presenza di insetti xilofagi e/o muffe; strutturali per presenza lesioni e/o deformazioni. 	Programmata riparativa	Annuale A guasto
--	---------------------------	---------------------

1.2.8 FERRAMENTISTICA

SERRAMENTI INTERNI (DI QUALSIASI MATERIALE)

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<p>Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadro.</p>	Programmata riparativa	Semestrale a guasto
--	---------------------------	------------------------

Verifica della stabilità e funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura.	Programmata riparativa	Semestrale a guasto
Verifica della stabilità e tenuta di sopra-luce apribili e non e delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopra-luce fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti;	Programmata riparativa	Semestrale a guasto
lubrificazione delle guarnizioni in elastomero, trattamento dei serramenti lignei specifici per eliminazione insetti xilofagi.	programmata riparativa	semestrale
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili;	programmata riparativa	semestrale
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assentamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante;	programmata riparativa	semestrale a guasto
Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessonatura della parete dei controtelai in ferro;	riparativa	a guasto
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti;	riparativa	a guasto
Ripristino delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, ecc.	programmata riparativa	annuale a guasto

SERRAMENTI ESTERNI (DI QUALSIASI MATERIALE)

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica dello stato di conservazione dei rivestimenti, del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni;	Programmata riparativa	Semestrale a guasto
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura;	Programmata riparativa	Semestrale a guasto
Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali; controllo della eventuale presenza di condense e di aloni nell'intercapedine di vetrate isolanti;	Programmata Riparativa	Semestrale a guasto
Verifica dello stato di conservazione di sigillanti e guarnizioni e dell'adesione delle guarnizioni ai profili contatto dei telai e del perfetto inserimento nelle proprie sedi;	Programmata riparativa	Semestrale a guasto
Verifica della stabilità e tenuta del serramento e delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraluce fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti;	Programmata riparativa	semestrale a guasto
Pulizia delle eventuali griglie e lame di regolazione;	programmata riparativa	semestrale a guasto
lubrificazione delle guarnizioni in elastomero; trattamento dei serramenti lignei specifici per eliminazione insetti silofagi;	programmata riparativa	semestrale a guasto
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili;	programmata riparativa	semestrale a guasto
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante;	programmata riparativa	semestrale a guasto e
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti;	programmata riparativa	semestrale a guasto

Ripristino/sostituzione delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.;	programmata riparativa	semestrale a guasto
Rifacimento delle sigillature tra muratura e controtelaio previa accurata pulizia delle superfici ed eventuale applicazione di primer in grado di garantire affinità chimica tra sigillante e supporto;	programmata riparativa	semestrale a guasto
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi (parti) il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio o artigianalmente riproducibili	riparativa	semestrale a guasto
Raschiamento delle parti corrose e ripresa di saldatura;	programmata riparativa	semestrale a guasto

SISTEMI OSCURANTI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica della stabilità, funzionalità e dell'integrità dei sistemi oscuranti (ivi inclusi i cassonetti) di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, delle singole componenti, ferramenta e accessori, compresi i sistemi di motorizzazione e automazione; verifica dello stato di pulizia e degrado e dello stato della verniciatura o finitura degli elementi; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per elementi lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo dei fissaggi alle murature, delle guide e dei telai; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni;	programmata riparativa	semestrale a guasto
Ripristino e/o sostituzione di elementi dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, di ferramenta e di accessori, di fascette copriasta, di mostre, di stecche di persiane e avvolgibili, cinghie, rulli, ecc. compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili; compreso motorizzazioni, rulli, stecche, cassonetti, ganci e qualsiasi altro elemento componente e/o accessorio;	programmata riparativa	semestrale a guasto

1.2.10 MANUTENZIONE ARREDI, ATTREZZATURE E COMPONENTI IN LEGNO

MANUTENZIONE, RIPRISTINO E PROTEZIONE ELEMENTI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Sopralluogo con verifica, ripristino e protezione di elementi in legno. Gli interventi periodici preventivi del concessionario dovranno rilevare lo stato di alterazione di superfici per la presenza di insetti xilofagi e/o muffe, e strutturali per presenza lesioni e/o deformazioni.	Programmata riparativa	Annuale A guasto
Manutenzione e riparazione di elementi di arredo quali: armadietti, panche scrivanie, cassettiere, , appendipanni, etc.in qualsiasi materiale	riparativa	a guasto
Verifica annuale della stabilità del fissaggio degli elementi di arredo (armadi, scaffali, etc) e redazione	programmata	Annuale
In caso di esito negativo delle verifiche di cui al punto precedente, la Ditta deve provvedere agli adeguati fissaggi	programmata	annuale

1.2.11 MANUTENZIONE ATTREZZATURE SPORTIVE

MANUTENZIONE, RIPRISTINO E PROTEZIONE ATTREZZATURE SPORTIVE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Sopralluogo con verifica, ripristino e protezione di elementi in legno. Gli interventi periodici preventivi del concessionario dovranno rilevare lo stato di alterazione di superfici per la presenza di insetti xilofagi e/o muffe, e strutturali per presenza lesioni e/o deformazioni.	Programmata riparativa	Annuale
Verifica, manutenzione e riparazione delle strutture di fissaggio delle attrezzature ginniche e/o di palestra, comprendenti qualsiasi tipo di fissaggio meccanico o chimico, la posa di tasselli ad espansione, la sostituzione di parti deteriorate e/o pericolose.	Programmata riparativa	Annuale
Verifica annuale della stabilità di tutte le attrezzature sportive e redazione di dichiarazione di stabilità firmata da tecnico abilitato.	programmata	annuale

In caso di esito negativo delle verifiche di cui al punto precedente, la Ditta deve provvedere agli adeguati fissaggi	programmata	annuale
---	-------------	---------

1.2.12 IMPIANTO FOGNARIO E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

IMPIANTO FOGNARIO E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI		
Verifica stato di conservazione ed efficienza dei pozzetti e delle caditoie	programmata	semestrale
Pulizia e disostruzione di caditoie e pozzetti, spurgo di pozzetti, pluviali e all'occorrenza di tratti di fognatura orizzontali e interrati compresa la rimozione e successivo ricollocamento del suggello, l'estrazione del materiale sedimentato, il carico, trasporto e onere di smaltimento del medesimo alla discarica la pulizia e la disostruzione delle tubazioni mediante l'uso di lama metallica e getto di acqua ad alta pressione, compresi l'uso dell'autobotte, l'approvvigionamento dell'acqua. Attività da eseguire almeno 2 volte l'anno e comunque ad occorrenza	programmata riparativa	semestrale a guasto
Controllo dei chiusini e sistemazione delle eventuali anomalie di chiusura. Eventuale sostituzione per eliminazione anomalie	programmata riparativa	semestrale a guasto
Verifica dello stato di conservazione dei collettori/pluviali per rilievo di eventuali tracce di umidità diffusa e comunque segni di dispersione	programmata riparativa	semestrale a guasto

1.2.14 IMPIANTI

IMPIANTI ELETTRICI		
QUADRI ELETTRICI GENERALI		
Controllo e manutenzione dei 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, e controllo dei segnali sonori	programmata	trimestrale
Controllo e manutenzione dei dispositivi ed apparecchiature di rifasamento	programmata	trimestrale
Pulizia della cabina e delle apparecchiature ivi installate (sezionatore, interruttori, linee di media tensione, isolatori, trasformatori, ecc.)	programmata	trimestrale
Lubrificazione dei cinematismi di chiusura ed apertura del sezionatore e degli interruttori e di tutti i dispositivi di manovra	programmata	trimestrale

Controllo e taratura delle protezioni (magnetotermici, differenziali, fusibili, termici)	programmata	trimestrale
Verifica e taratura dei dispositivi di temporizzazione, di sequenza e programmazione	programmata	trimestrale
Controllo delle morsettiere e serraggio delle connessioni	programmata	trimestrale
Verifica ed eventuale pulizia con disossidante o sostituzione dei contatti fissi e mobili dei teleruttori o relè	programmata	trimestrale
Controllo delle connessioni di terra	programmata	trimestrale
Intervento per verifica e risoluzione malfunzionamenti	riparativa	a guasto a richiesta
Assistenza tecnica alle visite periodiche da parte degli organi competenti secondo le vigenti disposizioni di legge.	programmata	biennale
Verifica dell'impianto di messa a terra da effettuarsi a cura di Organismi certificati e consegna al concedente dei verbali rilasciati dall'organo di verifica	programmata	biennale
QUADRI DI MANOVRA E LINEE DI DISTRIBUZIONE		
Controllo con verifica e pulizia dei quadri elettrici dei dispositivi di manovra (sezionatori, interruttori, ecc.) e degli strumenti di misura compresa la sostituzione delle lampade spia e dei fusibili deteriorati, e controllo dei segnali sonori	programmata	trimestrale
Ispezione visiva dei componenti, apparecchiature, contenitori, tubi, canali, ecc.	programmata	trimestrale
Controllo e taratura delle protezioni (magnetotermici, differenziali, fusibili, termici)	programmata	trimestrale
Controllo di efficienza dei pulsanti di arresto corrente	programmata	trimestrale
Verifica e taratura dei dispositivi di temporizzazione, di sequenza e programmazione	programmata	trimestrale
Controllo delle morsettiere e serraggio delle connessioni	Programmata	trimestrale
Verifica ed eventuale pulizia con disossidante o sostituzione dei contatti fissi e mobili dei dispositivi di protezione e manovra	programmata	trimestrale
Carpenteria dei quadri: pulizia con solventi specifici, controllo delle guarnizioni, chiusura dei pannelli	programmata	trimestrale

Verifica del grado di isolamento delle singole linee, contenitori, tubazioni, ecc. nei punti di congiunzione	programmata	trimestrale
Controllo dello stato delle congiunzioni elettriche e delle teste di cavo	programmata	trimestrale
Controllo a campione di alcune cadute di tensione	programmata	trimestrale
Verifica della continuità e connessioni del circuito di terra	programmata	trimestrale
Intervento per verifica e risoluzione malfunzionamenti	riparativa	a guasto a richiesta
APPARECCHI UTILIZZATORI E DI DERIVAZIONE		
Controllo stabilità di tutti i corpi illuminanti a soffitto o a parete	programmata	semestrale
Riparazione dei corpi illuminanti e sostituzione di lampade di qualunque tipo: ad incandescenza, fluorescenti, slim, alogene, a vapori, a led, 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 e così di: reattori, starter, portalampade, schermi e parabole, supporti, borchie, , ecc. Nel caso in cui i componenti 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	Programmata riparativa	Mensile a guasto
Come sopra ma per altezza superiore ai 3 metri richiedenti l'utilizzo di ponteggi, scale aeree, tra battelli, ecc.	Programmata riparativa	Mensile a guasto
Riparazione di interruttori e prese di qualsiasi tipo compresa la sostituzione delle parti deteriorate con altri di tipo commerciale	Programmata riparativa	Semestrale a guasto
Verifica degli impianti di chiamata sonori e luminosi con test periodici (cittofoni sia esterni che interni, allarmi vari, impianto di diffusione sonora, etc)	Programmata riparativa	trimestrale a guasto
Rimozione delle anomalie presenti negli impianti di chiamata, sonori e/o lu-	riparativa	a guasto

minosi, compresa la sostituzione dei campanelli, pulsanti, lampade e trasformatori deteriorati		
Verifica degli impianti di illuminazione di sicurezza per la segnalazione delle vie di esodo e le uscite di sicurezza con obbligo di annotazione della verifica sul registro antincendio che deve essere previsto nello stabile/struttura	Programmata	trimestrale
Rimozione delle anomalie degli impianti di illuminazione 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	Programmata riparativa	trimestrale a guasto
Manutenzione della batteria elettrochimiche: pulizia, ripristino della vaselina, controllo della densità dell'elettrolita, rabbocco di acqua distillata	Programmata	trimestrale
Verifica degli impianti di comunicazione in genere: microfoniche e di amplificazione	Programmata	trimestrale
Controllo dell'efficienza dei dispositivi di comando quali interruttori, deviatori, etc	Programmata	trimestrale
Controllo dell'efficienza dei dispositivi di derivazione: prese di corrente,	Programmata	trimestrale
Interventi riparativi dei dispositivi di comando quali interruttori, deviatori, prese di corrente, etc compreso risistemazione di, scatole/cassette da incasso per frutti di comando, mascherine, placche, etc	riparativa	a guasto
IMPIANTI DI TERRA		
Gli interventi sotto elencati di verifica includono anche le attività di piccola manutenzione (sostituzione di materiali di consumo e componenti di piccola entità) strumentali a mantenere/ripristinare il corretto funzionamento degli impianti e delle relative parti		
Verifica della continuità dell'impianto e dello stato delle connessioni metalliche serraggio dei capicorda e ripristino delle parti che dovessero risultare deteriorate, protezione con pasta neutralizzante di tutte le connessioni	Programmata	annuale
Verifica dello stato dei dispersori e delle congiunzioni con la maglia	Programmata	annuale
Verifica dei valori di resistenza dei singoli dispersori e dell'intero anello	Programmata	annuale
Sistemi di equipotenzializzazione: verifica dello stato di conservazione dei conduttori in partenza del nodo principale e da quelli supplementari (se esistenti) con serraggio dei bulloni e ripristino delle parti che dovessero risulta-	Programmata	annuale

re deteriorate		
Verifica della continuità dei conduttori di protezione fino al nodo equipotenziale. La suddetta verifica deve essere effettuata a campione sul 10% delle connessioni a terra (apparecchi utilizzatori o prese a spina)	Programmata	annuale
Verifica di tutte le connessioni a terra qualora dalla verifica a campione dovesse risultare che quantità superiori al 10% di quelle esaminate	Programmata	annuale
Verifica dello stato di conservazione dei conduttori di protezione in corrispondenza delle utilizzazioni con eventuale serraggio di viti e morsetti in occasione dei controlli delle utilizzazioni	Programmata	annuale
Impianto di protezione scariche atmosferiche: verifica che tutti i componenti siano in buone condizioni ed atti a compiere le funzioni ad essi assegnate e che non vi sia corrosione	Programmata	semestrale
Verifica della stabilità degli ancoraggi e delle giunzioni ed eventuale serraggio dei bulloni	Programmata	semestrale
Interventi finalizzati a prevenire/eliminare fenomeni corrosivi	Programmata	annuale
Assistenza tecnica alle visite periodiche da parte degli organi competenti secondo le vigenti disposizioni di legge.	programmata	Biennale
Verifica dell'impianto di messa a terra e di protezione da scariche atmosferiche da effettuarsi a cura di Organismi certificati e consegna al Concedente dei verbali rilasciati dall'organo di verifica	programmata	Biennale

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA

Sorveglianza sistematica dell'efficienza dei corpi illuminanti, della rete e degli automatismi, necessaria per individuare gli interventi manutentivi che si rendessero necessari	programmata	semestrale
Verifica e ripristino dei dispositivi di protezione da contatti elettrici diretti ed indiretti ed eventualmente ripristinare il prescritto grado di protezione	programmata	semestrale
Verifica e ripristino dell'efficienza dell'impianto di messa a terra	programmata	semestrale
Verifica e ripristino di tutte le connessioni elettriche	programmata	semestrale
Sostituzione delle lampade ed in questa occasione: pulizia dei proiettori/diffusori in particolar modo le parti ottiche; verifica dell'efficienza dei sistemi di chiusura del proiettore ed eventuale sostituzione delle guarnizioni di chiusura;	programmata riparativa	semestrale a guasto

<p>verifica dei collegamenti elettrici;</p> <p>verifica dei dispositivi di protezione diretti ed indiretti;</p> <p>verifica dell'efficienza dei sistemi di ancoraggio dei diffusori ai relativi supporti (pali, telai, pareti, ecc.)</p> <p>Sostituzione a guasto degli ausiliari (starter/accenditori, reattori, alimentatori, trasformatori, ecc.). In questa occasione occorre ripetere le verifiche del punto precedente</p>	riparativa	a guasto
Verifica e ripristino delle linee di alimentazione dei corpi illuminanti	programmata	semestrale
Verifica degli isolatori, dei sezionatori e degli scaricatori ed eventuale sostituzione in caso di guasto	programmata	semestrale
Verifica e ripristino dei quadri elettrici e dello stato di conservazione degli armadi	programmata	semestrale
Verifica e ripristino della stabilità degli elementi di sostegno nonché degli elementi di tenuta ai sostegni.	programmata	semestrale
Sistemazione o Sostituzione dei chiusini dei pozzetti se rotti o mancanti	riparativa	a guasto
Assistenza tecnica alle visite periodiche da parte degli organi competenti secondo le vigenti disposizioni di legge.	programmata	biennale
Verifica dell'impianto di messa a terra da effettuarsi a cura di Organismi certificati e consegna verbali rilasciati dall'organo di verifica al Concedente	programmata	biennale

IMPIANTI IDROSANITARI		
RETE DI CARICO E SCARICO		
Controllo dell'integrità della rete di carico con particolare attenzione allo stato degli eventuali dilatatori e giunti elastici (provvedendo, se deteriorati, alla loro sostituzione), alla tenuta delle congiunzioni a flangia, alla stabilità dei sostegni e degli eventuali giunti fissi, all'assenza di inflessioni nelle tubazioni a causa di dilatazioni termiche ostacolate o non compensate per effetto della eccessiva distanza dei sostegni, alla coibentazione	Programmata	annuale
Manutenzione agli impianti di adduzione e distribuzione di acqua mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili	riparativa	a guasto
Verifica dello stato dei discendenti sia nei riguardi dell'ancoraggio e della stabilità meccanica che della tenuta. Verifica di eventuale presenza di umidità nelle murature al fine di individuare possibili perdite in corrispondenza	Programmata	annuale

<p>dei passaggi dei discendenti della rete di scarico incassata</p> <p>Controllo ed eventuale pulizia del sistema orizzontale di convogliamento delle acque nere con apertura dei pozzetti di ispezione, asportazione di fanghi mediante aspirazione e lavaggio con acqua a forte pressione</p> <p>Disostruzione di colonne di scarico acque nere sia esterne che incassate nelle murature, di pozzetti e di tratti di fognatura interna ai sistemi edilizi dell'Amministrazione (esclusi i tratti su strada pubblica) per qualunque causa ostruiti, anche mediante impiego di macchine idrovore tipo canal-jet</p>	<p>Programma- ta</p> <p>riparativa</p>	<p>annuale</p> <p>a guasto</p>
ACCESSORI IDRAULICI		
<p>Verifica degli impianti che prevede la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, degli accessori idraulici quali: saracinesche, valvole, rubinetti di ogni genere (p.e. tradizionali, miscelatori, a leva, con fotocellula, ecc.) e galleggianti di qualunque dimensione, raccordi, nonché la sostituzione dei coperchi in fibrocemento</p> <p>Riparazione o sostituzione di batterie per cassette di scarico incassate e non, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannuce, flessibili, e tubi vaso-muro. Nel caso in cui i componenti 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 con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire</p>	<p>Programma- ta</p> <p>riparativa</p> <p>Programma- ta</p> <p>riparativa</p>	<p>Settimanale</p> <p>a guasto</p> <p>Settimanale</p> <p>a guasto</p>
APPARECCHI TERMINALI		
<p>Verifica e sistemazione dell'ancoraggio dei sanitari e delle cassette a muro con eventuale sigillatura con silicone e/o sostituzione guarnizioni</p> <p>Verifica del funzionamento delle cacciate, dell'integrità degli apparecchi sanitari e relativi accessori e degli scarichi</p> <p>Disostruzione di vasi igienici, orinatoi per qualunque causa ostruiti, anche mediante impiego di macchine idrovore tipo canal-jet</p> <p>Verifica, fissaggio, sistemazione ed eventuale sostituzione dei sedili coprivaso con altri simili e della medesima qualità</p>	<p>Programma- ta</p> <p>riparativa</p> <p>Programma- ta</p> <p>riparativa</p> <p>riparativa</p> <p>Programma- ta</p>	<p>bimestrale</p> <p>a guasto</p> <p>Settimanale</p> <p>a guasto</p> <p>a guasto</p> <p>a richiesta</p> <p>Settimanale</p> <p>a guasto</p>

Rimozione di eventuale calcare sugli apparecchi sanitari con uso di decalcificanti	riparativa Programmata	bimestrale
Manutenzione di impianti di scarico di acque bianche mediante disostruzione di lavabi, lavabi a canale, bidets, lavelli, scatole sifonate, scarichi a pavimento compresa la Riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili dei sifoni con pilette e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico	riparativa Programmata	a guasto a richiesta
Fornitura e manutenzione di tutti gli accessori e degli arredi dei bagni quali: armadietti e specchi, cestini, portasapone, portasciugamani, portarotoli di ogni tipo, asciugacapelli, asse wc ecc.	riparativa Programmata	Settimanale a guasto

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE AMBIENTALE ARIA–ARIA, ARIA-ACQUA, ACQUA – ACQUA

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE, GRUPPI FRIGORIGENI, ETC

Sequenza di messa a riposo del gruppo frigorifero: chiusura delle valvole di intercettazione, recupero del gas nel circuito dell'evaporatore, controllo dell'integrità e dello stato di conservazione del condensatore	Programmata	Annuale
Sequenza di messa in esercizio del gruppo frigorifero: disincrostazione dei fasci tubieri del condensatore ad acqua, pulizia della batteria dei condensatori ad aria	Programmata	Annuale
Verifica della tenuta dei circuiti e controllo del premistoppa di valvole, rubinetti e saracinesche	Programmata	Semestrale
Verifica della circolazione di torre nel condensatore	Programmata	Annuale
Verifica dell'acqua di circolazione refrigerata nell'evaporatore	Programmata	Annuale
Controllo ed eventuale taratura degli strumenti di misura della pressione e della temperatura	Programmata	Annuale
Controllo del contenuto del fluido refrigerante ed eventuale ripristino della carica	Programmata	Annuale
Controllo del livello dell'olio ed eventuali sostituzioni	Programmata	Annuale
Controllo e taratura dei termostati, pressostati, pressostati differenziali olio	Programmata	Annuale

Controllo dello stato del condensatore attraverso la misura della differenza della temperatura dell'acqua di raffreddamento	Programma- ta	Annuale
Controllo dell'assorbimento energetico del motore elettrico, controllo e taratura dei dispositivi di protezione elettrica e verifica del collegamento con il compressore.	Programma- ta	Annuale
Pulizia filtri elementi terminali	Programma- ta	Annuale
<i>IMPIANTI DI ESTRAZIONE DELL'ARIA</i>		
<u>Estrattori</u>		
Controllo dello stato, che la girante ruoti liberamente e non urti o strisci contro la cassa a spirale o altri eventuali oggetti, che il senso di rotazione sia corretto. Pulizia della girante	programma- ta	Semestrale
Verifica generale efficienza motore elettrico	programma- ta	Semestrale
Controllo dell'allineamento delle pulegge, della tensione e dell'usura della cinghia di trasmissione ed eventuale sostituzione della stessa	programma- ta	Semestrale
Controllo della temperatura e rumorosità dei cuscinetti e loro eventuale lubrificazione	programma- ta	Semestrale
Revisione generale previo smontaggio del ventilatore, controllo dello stato della girante, provvedendo alla pulizia e lubrificazione dei cuscinetti ed alla eventuale loro sostituzione	programma- ta	Semestrale
Interventi manutentivi per il ripristino della funzionalità degli estrattori	riparativa	a guasto a richiesta
<u>Canalizzazioni</u>		
Controllo generale dello stato di conservazione dei condotti con particolare attenzione ai giunti per verificare la presenza di sconnessioni o lesioni.	programma- ta	Semestrale
Controllo della stabilità dei sostegni	programma- ta	Semestrale
Controllo della tenuta in particolare in presenza dei giunti (le eventuali fughe d'aria sono denunciate da annerimenti delle pareti in prossimità delle fughe stesse nei tratti a vista). Qualora necessario ripristino della ermeticità mediante sigillanti	programma- ta	Semestrale

Pulizia griglie di ripresa, transito ed espulsione	programma- ta	Semestrale
sanificazione		
Interventi manutentivi per il ripristino della funzionalità degli estrattori	riparativa	a guasto a richiesta
<u>Serrande</u>		
Controllo funzionale del regolare funzionamento delle serrande, dell'efficienza dei levismi ed eventuale lubrificazione, nonché taratura dei meccanismi di comando	programma- ta	Semestrale
Controllo della tenuta dell'aria	programma- ta	Semestrale
<u>ELETTROVENTILATORI D'ARIA A PARETE O SOFFITTO, TORRINI WC</u>		
Ispezione periodica dei ventilatori	programma- ta	Semestrale
Controllo generale efficienza e funzionalità motore elettrico	programma- ta	Semestrale
<u>Canalizzazioni di distribuzione aria</u>		
Controllo generale dello stato di conservazione dei condotti con particolare attenzione ai giunti per verificare la presenza di sconnessioni o lesioni; controllo della stabilità dei sostegni. Controllo di vibrazioni e presenza condensa	programma- ta	annuale
Controllo della tenuta in particolare in presenza dei giunti (le eventuali fughe d'aria sono denunciate da annerimenti delle pareti in prossimità delle fughe stesse nei tratti a vista). Qualora necessario ripristino della ermeticità mediante sigillanti	programma- ta	annuale
Pulizia delle griglie di ripresa, transito e presa aria esterna mediante sistemi meccanici o, se necessari, con lavaggio con acqua e solventi	programma- ta	annuale
Controllo dell'interno dei canali con speciali apparecchiature (periscopi, telecamere mobili o altro) per la verifica dello stato di pulizia ed igiene all'interno dei canali (polveri, sporcizia, fanghi)	programma- ta	quadrimestrale
Verifica dello stato dei rivestimenti coibenti nei tratti a vista ed eventuale ripristino	programma- ta	annuale

Verifica dello stato di usura dei tronchi afonici con eventuale ripristino di materiale fonoassorbente	programmata	annuale
Controllo del regolare funzionamento delle serrande, dell'efficienza dei levismi ed eventuale lubrificazione, nonché taratura dei meccanismi di comando	programmata	annuale
Controllo della tenuta all'aria delle serrande	programmata	annuale
Pulizia delle griglie, delle cassette miscelatrici, delle bocchette di mandata, di ripresa, di transito e degli anemostati	programmata	annuale
Pulizia dei filtri aria mediante aspiratore dei terminali provvisti di filtri ed eventuale sostituzione dei filtri dei terminali qualora usurati	programmata	trimestrale
Verifica della corretta direzione del lancio d'aria delle bocchette ed eventuale taratura	programmata	annuale
Misura della portata e velocità dell'aria di alcune bocchette ed anemostati scelti a campione ed eventuale ripristino delle ottimali condizioni di distribuzione	programmata	annuale
Controllo funzionale delle cassette miscelatrici ed eventuale taratura	programmata	annuale
<i>BOILERS</i>		
<u>A gas</u>		
Verifica e pulizia del bruciatore pilota	programmata	annuale
Verifica e pulizia del bruciatore principale	programmata	annuale
Verifica dei dispositivi di sicurezza	programmata	annuale
Verifica e pulizia dello scambiatore di calore	programmata	annuale
Controllo del tiraggio del camino	programmata	annuale
Verifica delle valvole e tubazioni di adduzione gas	programmata	annuale
Interventi manutentivi finalizzati al ripristino della funzionalità compresi	riparativa	A giugno

pezzi di ricambio <u>Elektrici</u>		
Verifica del funzionamento della resistenza	programma- ta	annuale
Verifica dei dispositivi di controllo, protezione e sicurezza	programma- ta	annuale
Interventi manutentivi finalizzati al ripristino della funzionalità compresi pezzi di ricambio	riparativa	A guasto

IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO		
<i>ASCENSORI, MONTACARICHI E PIATTAFORME ELEVATRICI</i>		
<p>Il servizio di manutenzione e gestione degli impianti deve essere completo ed eseguito da persona munita di certificato di abilitazione o da Ditta specializzata ovvero da un operatore comunitario dotato di specializzazione equivalente, i quali debbono provvedere a mezzo di personale abilitato. Il servizio di manutenzione programmata ed a guasto e di gestione degli impianti deve essere conforme alle normative vigenti in materia (in particolare il D.p.R. 162/1999).</p>		
Interventi di regolazione e correttivi finalizzati al miglior utilizzazione degli impianti	programma- ta	bimestrale
Verifiche ispettive sui componenti e dispositivi più critici dell'impianto ovvero quelli di sicurezza e quelli soggetti a maggior fatica	programma- ta	bimestrale
Verifica e lubrificazione delle serrature, dei blocchi e leveraggi delle porte delle cabine, degli inversori ai piani e degli interruttori di fine corsa.	programma- ta	bimestrale
Pulizia del locale macchinari, pulizia e trattamento disinfestante ecologico della fossa.	programma- ta	annuale
Verifica, pulizia e lubrificazione delle serrature, dei blocchi, delle guide di scorrimento e dei leveraggi delle porte ai piani.	programma- ta	bimestrale
Verifica della presenza e dello stato di idoneità dei cartelli monitori, di segnalazione e di divieto prescritti dalle norme, relativi ad accesso locali, fuori servizio, eventuale divieto d'uso in caso di incendio. Eventuale sostituzione e fornitura.	programma- ta	semestrale
Esecuzioni degli adempimenti previsti dalla vigente normativa compresa l'effettuazione delle visite semestrali periodiche da riportare sui libretti di immatricolazione degli impianti	programma- ta	semestrale
Il concessionario è obbligato al mantenimento del regolare funzionamento	riparativa	A guasto

mediante la pulizia delle cabine delle fosse e dei loro accessori, e la lubrificazione dei movimenti, nonché la riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di:

- pulsantiere
- spie luminose e lampade di illuminazione
- staffe, supporti e pulegge
- cinghie per la trasmissione di movimento
- carrucole e funi
- cuscinetti
- dispositivi di chiusura e di sicurezza
- sostituzione dei tappetini, dei pavimenti, dei rivestimenti quando l'usura dello stato superficiale ha superato il 30% della superficie o quando consigliato dai tecnici degli enti di controllo.
- sostituzione dei vetri e degli specchi di cabina

Per ciascuna e tutte le operazioni manutentive, il concessionario farà comunque puntuale riferimento alla normativa vigente in materia di manutenzione degli impianti di questo tipo

Verifica generale dell'impianto elettrico: quadri, condutture, motori, dispositivi di comando, protezione, ecc.. Accertamento dell'eventuale presenza di surriscaldamenti localizzati e serraggio dei morsetti.

Servizio di assistenza per richieste di pronto intervento da chiunque avanzate. Devono essere eseguite tutti gli interventi necessari per liberare le persone rimaste bloccate e per ripristinare il normale funzionamento dell'impianto. Il servizio deve essere assicurato per 365 giorni all'anno 24 ore su 24 con tempi massimi di intervento di un ora a partire dalla chiamata.

Assistenza tecnica alle visite periodiche da parte degli organi competenti secondo le vigenti disposizioni di legge.

Verifica dell'impianto di messa a terra da effettuarsi a cura di Organismi certificati e consegna verbali rilasciati dall'organo di verifica

SERVOSCALE

Verifica del regolare funzionamento di tutte le apparecchiature elettromeccaniche, dello stato delle catene ed eventuale sostituzione di parti qualora necessario.

programmata

semestrale

riparativa

A guasto

programmata

biennale

programmata

biennale

programmata

Bimestrale
In caso di elezioni e referendum

IMPIANTI DI SICUREZZA

Tutte le verifiche ed i controlli saranno eseguiti in conformità alle disposizioni di legge (D D.Lgs 81/08, DPR 524 8 Giugno 1982, D.M. 20/12/1982, D.M. 6/3/1992, D.p.R. 37/98 D.M. 10/3/98 e s.m.i., ecc.) ed ai dettami della normativa vigente al momento (in particolare: UNI 9994, 8633, 10779, 9795, 9489, 9490, 9492, 9494 ecc.). Per tutti i presidi occorre prevedere alla sorveglianza, controlli, revisioni, collaudi, compilazione e custodia dei relativi registri secondo le predette norme.

IMPIANTI E DOTAZIONI ANTINCENDIO

SORVEGLIANZA IMPIANTI E ATTREZZATURE

Sorveglianza dell'impianto:

5. verifica delle apparecchiature in relazione ad integrità,
6. completezza dell'equipaggiamento e possibilità di accesso, nei periodi che intercorrono fra due manutenzioni periodiche

programmata

continuativa

IDRANTI ED IMPIANTI DI SPEGNIMENTO AUTOMATICO AD ACQUA

RISERVA IDRICA

Verifica dello stato dei serbatoi di accumulo o di disgiunzione, del livello e delle condizioni dell'acqua nei serbatoi.

riparativa

A guasto

Prova di funzionamento degli indicatori di livello, del rinalzo o reintegro e delle relative valvole a galleggiante, nonché di ogni altra apparecchiatura ausiliaria

programmata

Semestrale

Verifica del livello e prova di funzionamento del rinalzo, dei dispositivi di controllo ed eventuali regolatori di livello dei serbatoi di adescamento di pompe installate soprabattente.

programmata

Semestrale

Gruppo di pressurizzazione

programmata

Semestrale

Esame generale dell'impianto allo scopo di verificare lo stato di tutti i componenti.

programmata

Semestrale

Prova di avviamento automatico e funzionamento delle pompe; il funzionamento delle motopompe deve essere protratto per non meno di 30 min.. Prova di riavviamento manuale delle pompe, con valvola di prova completamente aperta, immediatamente dopo l'arresto.

programmata

Semestrale

Rilevamento delle pressioni alla stazione di controllo (o al manometro di prova della stazione pompe).

programmata

Semestrale

Verifica che le alimentazioni dell'impianto non subiscano deterioramenti nelle loro prestazioni che diano luogo ad una riduzione di portata maggior del 10% di quella di progetto.

programmata

Semestrale

Verifica del livello dell'olio lubrificante nel motore, del livello del carburan-

programmata

Semestrale

<p>te e dell'elettrolita nella batteria di avviamento (effettuando i relativi rabbocchi, se necessari), nonché misura della densità dell'elettrolita mediante densimetro.</p> <p>Sostituzione dell'olio lubrificante qualora esausto o della batteria di avviamento qualora la massa volumica dell'elettrolita risulti insufficiente anche se il funzionamento dell'apparecchio di ricarica è regolare.</p>	riparativa	A guasto
<p><u>Tubazioni e valvolame</u></p>		
<p>Controllo dell'integrità della rete con particolare attenzione allo stato degli eventuali dilatatori e giunti elastici provvedendo, se deteriorati, alla loro sostituzione, alla tenuta delle congiunzioni a flangia, alla stabilità dei sostegni e degli eventuali giunti fissi, all'assenza di inflessioni nelle tubazioni a causa della eccessiva distanza dei sostegni.</p>	programmata	Quadrimestrale
<p>Manovra di tutti gli organi di intercettazione e regolazione per evitare che finiscano per bloccarsi.</p>	programmata	Semestrale
<p>Regolazione del serraggio dei premistoppa sugli steli ed eventuale sostituzione degli organi di tenuta. Prova di tenuta di tutte le valvole di non ritorno.</p>	programmata	Semestrale
<p>Il secondo anno di gestione tutte le tubazioni devono essere sottoposte alla massima pressione di esercizio secondo le EN 671-1 e/o EN 671-2.</p>	programmata	1 volta durante la gestione
<p><u>ATTACCO MOTOPOMPA</u></p>		
<p><i>verifica della manovrabilità delle valvole, con</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>completa chiusura ed apertura ed accertamento</i> ▪ <i>tenuta della valvola di ritegno.</i> 	programmata	Semestrale
<p>Accertamento che la valvola principale di intercettazione sia in posizione aperta al termine delle operazioni</p>	programmata	Semestrale
<p>Manutenzione delle attrezzature: Tubazioni flessibili e semirigide di naspi e idranti mediante srotolamento, prova di funzionamento e riavvolgimento</p>		
<p>Le tubazioni non perfettamente integre devono essere sostituite o almeno collaudate alla pressione di 1,2 MPa (12 bar)</p>	programmata	annuale
<p>Verifica a campione della pressione in uscita in corrispondenza degli idranti a muro. Verifica dell'efficienza dei naspi e manichette con o senza lancia.</p>		
<p>Asciugatura delle manichette e riposizionamento nelle cassette assicurandosi che non ci sia traccia di acqua o materiali ancora bagnati</p>	programmata	Semestrale
<p>Prova idraulica rete idranti e di tutte le tubazioni (devono essere sottoposte alla massima pressione di esercizio secondo le EN 671-1 e/o EN 671-2)</p>	programmata	1 volta DOPO 5 ANNI DELL'AVVIO DELLA

		CONCESSIONE
<p>Manutenzione delle attrezzature - Attacchi autopompa mediante: almeno verifica della manovrabilità delle valvole, con</p> <p>a) completa chiusura ed apertura ed accertamento della tenuta della valvola di ritegno.</p> <p>b) Accertamento che la valvola principale di</p> <p>c) intercettazione sia in posizione aperta al termine delle operazioni</p>	programmata	Semestrale
<p>Idranti soprasuolo e sottosuolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verifica della manovrabilità della valvola principale mediante completa apertura e chiusura; ▪ verifica della facilità di apertura dei tappi; ▪ verifica del sistema di drenaggio antigelo, ove previsto; ▪ verifica ed eventuale ripristino della segnalazione degli idranti sottosuolo; ▪ verifica rubinetteria ▪ verifica del corredo di ciascun idrante 	programmata	Semestrale
<p><u>Erogatori (per impianti automatici ad acqua)</u></p> <p>Controllo generale dello stato degli erogatori e del rispetto delle distanze previste dagli erogatori del materiale immagazzinato.</p> <p>Simulazione di allarme e prova funzionamento impianto</p>	programmata programmata	Semestrale Semestrale
<p><u>ESTINTORI – manuali ed automatici -</u> (con qualsiasi genere di agente estinguente)</p> <p>Sorveglianza: Verificare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'estintore sia presente e segnalato con apposito cartello, secondo quanto prescritto dal DPR n.524 dell'8 giugno 1982 (e successivi 		

<p>aggiornamenti), recante la dicitura "Estintore" e/o "Estintore N."</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la posizione degli estintori sia rispondente al progetto e che la presenza e l'archiviazione dei certificati di omologazione sia corretta ▪ l'estintore sia chiaramente visibile, immediatamente utilizzabile e l'accesso allo stesso sia libero da ostacoli ▪ l'estintore non sia stato manomesso, in particolare non risulti manomesso o mancante di dispositivo di sicurezza per evitare azionamenti accidentali; ▪ i contrassegni distintivi siano esposti a vista e siano ben leggibili; ▪ l'indicatore di pressione, se presente, indichi un valore di pressione compreso all'interno del campo verde; ▪ l'estintore non presenti anomalie quali ugelli ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessioni o incrinature dei tubi flessibili; ▪ l'estintore sia esente da danni alle strutture di supporto e alla maniglia di trasporto; in particolare, se carrellato, abbia ruote perfettamente funzionanti; ▪ il cartellino di manutenzione sia presente sull'apparecchio e sia correttamente compilato; ▪ sugli estintori portatili si dovranno eseguire i controlli previsti al punto "verifica" della norma UNI EN 3/2; ▪ sugli estintori carrellati si dovranno eseguire i controlli previsti al punto "verifica" di cui al punto "Accertamenti e prove sui prototipi" della norma UNI 9492. 		
<p>Controllo dell'efficienza:</p> <p>a) Tutti i controlli della sorveglianza</p> <p>b) Pesatura e misura della pressione interna</p> <p>c) Eliminazione delle anomalie riscontrate</p>	<p>riparativa</p>	<p><i>Continuativa</i></p> <p><i>A guasto</i></p>
<p>Revisione periodica (la revisione comporta anche la sostituzione della carica dell'agente estinguente) degli estintori con una frequenza pari a 36 mesi per gli estintori a polvere, a 60 mesi per quelli a CO₂, a 18 per quelli ad acqua o schiuma e a 72 per quelli a idrocarburi alogenati, mediante:</p>	<p>programmata</p> <p><i>Programmata</i></p> <p>riparativa</p>	<p>Semestrale</p> <p>Almeno 2 volte durante la concessione</p>

<p>1) verifica della conformità al prototipo omologato per quanto attiene alle iscrizioni ed alle idoneità degli eventuali ricambi</p> <p>2)esame interno dell'apparecchio per la verifica del buon stato di conservazione</p> <p>3)esame e controllo funzionale di tutte le parti componenti</p> <p>4)controllo di tutte le sezioni di passaggio del gas ausiliario e dell'agente estinguente; in particolare, deve essere effettuato il controllo del tubo pescante, dei tubi flessibili, dei raccordi e degli ugelli per verificare che essi siano liberi da incrostazioni, occlusioni e sedimentazioni</p> <p>5)controllo dell'assale e delle ruote, quando esistenti</p> <p>6)eventuale ripristino delle protezioni superficiali</p> <p>7)taratura e/o sostituzione dei dispositivi di sicurezza contro le sovrappressioni</p> <p>8)ricarica e/o sostituzione dell'agente estinguente</p> <p>9)montaggio dell'estintore in perfetto stato di efficienza</p>		
<p>Nota: Gli estintori a biossido di carbonio (CO2) e le bombole di gas ausiliario devono rispettare le scadenze indicate dalla legislazione vigente in materia di gas compressi e liquefatti</p>		<p>A guasto</p>
<p>Verifica e ritaratura della valvola, del manometro, della manichetta o della pistola, delle guarnizioni, della leva di comando, dello spinotto, pulizia e lubrificazione delle parti di scorrimento</p>	<p>programmata</p>	<p>semestrale</p>
<p>Sostituzione di tutte le parti non più idonei/funzionanti (cartellini, etichette, tubi flessibili, guarnizioni di tenuta, indicatori, ecc.)</p>	<p>riparativa</p>	<p>A guasto</p>
<p>Ripristinare le protezioni o le verniciature in caso di inizio di principi di corrosione</p>	<p>riparativa</p>	<p>A guasto</p>
<p>Sostituzione estintore quando non più idoneo o rubato</p>	<p>riparativa</p>	<p>A guasto</p>
<p>Sostituzione temporanea degli estintori rimossi con altri in grado di garantire prestazioni non inferiori</p>	<p>riparativa</p>	<p>A guasto</p>
<p>Verifica dello staffaggio della bombola a parete ed eventuale sistemazione</p>	<p>riparativa</p>	<p>A guasto</p>
<p>Collaudo degli estintori e delle bombole di gas ausiliario che non siano già soggetti a verifiche periodiche secondo la legislazione vigente (ogni 6 anni) La norma UNI 9994:2003 prevede 12 anni per gli estintori conformi alla Direttiva PED 97/23/CE, 6 anni per quelli non conformi alla Direttiva PED</p>		

(non marcati CE).

SISTEMI DI COMPARTIMENTAZIONE

verifica della rispondenza della posizione delle porte e delle serrande tagliafuoco al progetto e della presenza e corretta archiviazione dei certificati di omologazione

verifica dello stato delle porte REI con rimozione di eventuali ostacoli alla chiusura e della funzionalità di eventuali dispositivi di autochiusura e della apribilità delle porte munite di maniglione antipánico o comunque poste lungo vie di fuga. Lubrificazione di cerniere, dispositivi di autochiusura, maniglioni, etc.

verifica dello stato delle serrande e del funzionamento degli automatismi di chiusura mediante prova manuale. Lubrificazione di perni, pistoni o levismi.

prova di simulazione per la verifica dell'efficienza degli attuatori in chiusura delle porte, delle serrande e degli altri dispositivi di compartimentazione di tipo mobile.

controllo della rispondenza della posizione degli elementi fissi di compartimentazione (murature, vetri omologati, sigillanti passaggio cavi, etc.) e della presenza e corretta archiviazione dei certificati di omologazione.

verifica dello stato di conservazione ed esecuzione di eventuali ripristini, riparazioni e ritocchi qualora necessario.

programmata	Annuale
programmata	Trimestrale
programmata	Trimestrale
programmata	Semestrale
programmata	Annuale
programmata	Annuale

IMPIANTI DI RILEVAZIONE INCENDI, GAS E ALLAGAMENTO

Centrale di allarme e gestione

esame generale di tutto l'impianto per controllare lo stato di tutte le apparecchiature (rilevatori, centralina, dispositivi di allarme, comandi di attivazione, reti di collegamento, ecc.); verifica della rispondenza dell'impianto al progetto; pulizia della centrale e verifica della leggibilità delle istruzioni.

verifica dell'alimentazione elettrica in particolare dello stato di eventuali alimentatori dotati di batteria, dello stato delle condutture e delle apparecchiature di protezione.

prova di simulazione per la verifica dell'efficienza della procedura di allarme. In particolare si dovrà controllare la funzionalità dei dispositivi ottici ed acustici, dei comandi ausiliari collegati all'allarme (chiusura porte, attivazione evacuatori, fermo impianti, accensione illuminazione di sicurezza, inoltre chiamate telefoniche, etc.).

Rilevatori di allagamento

programmata	Semestrale
programmata	Semestrale
programmata	annuale

pulizia dei rivelatori secondo le indicazioni del costruttore. Qualora sia segnalato dalla centrale la pulizia va eseguita anche indipendentemente dalla frequenza stabilita.	programmata	Annuale
prova funzionale dei rivelatori a campione per almeno un rivelatore per ogni zona e comunque uno ogni dieci.	Programmata riparativa	Semestrale A guasto
<u>Rilevatori di gas combustibili</u>		
Pulizia e taratura dei sensori secondo quanto stabilito dalla normativa	programmata	Annuale
Verifica dello stato di efficienza delle elettrovalvole di intercettazione del gas	Programmata riparativa	Semestrale A guasto
prova funzionale dei rivelatori mediante l'uso di gas di prova a campione per almeno un rivelatore per ogni zona e comunque uno ogni dieci.	Programmata riparativa	Semestrale A guasto
Eventuale sostituzione dei componenti deteriorati	riparativa	A guasto
<u>Rilevatori fumi</u>		
Pulizia e taratura dei sensori secondo le scadenze di legge	Programmata riparativa	Semestrale A guasto
prova funzionale dei rivelatori mediante l'uso di gas di prova a campione per almeno un rivelatore per ogni zona e comunque uno ogni dieci.	programmata	Semestrale
verifica delle accensioni lampade e campane ed eventuale sostituzione	programmata	Semestrale
Verifica continuità dei circuiti e verifica delle segnalazioni acustiche e luminose	programmata	Semestrale
Eventuale sostituzione dei componenti non funzionanti	riparativa	A guasto
<u>Reti di collegamento</u>		
controllo delle morsettiere e serraggio delle connessioni, verifica dell'integrità dei conduttori, dei contenitori, e del prescritto grado di protezione.	programmata	Semestrale
<u>Cartellonistica</u>		
Verifica del posizionamento dei vari cartelli segnalatori (visibilità, corretta posizione) della posizione degli strumenti di spegnimento, delle vie di esodo, ecc.	programmata	Semestrale
Controllo della presenza delle mappe dei percorsi di esodo	programmata	Semestrale
Eventuale sostituzione dei segnali mancanti o deteriorati	riparativa	A guasto

Luci di emergenza

Controllare l'attivazione delle luci di emergenza alla chiusura del quadro generale	programmata	Semestrale
Verificare lo stato di stabilità alle strutture murarie del gruppo luci	programmata	Semestrale
Sostituzione degli elementi non più funzionanti	Programmata	Semestrale
	riparativa	A guasto

NOTA: Tutte le operazioni riguardanti la prevenzione incendi andranno riportate su un apposito registro costantemente aggiornato su :

- lavori svolti sull'impianto o modifiche apportate alle aree protette;
- prove eseguite;
- guasti e, se possibile, relative cause;
- esito delle verifiche periodiche dell'impianto

Per idranti e naspi la registrazione deve comprendere la registrazione deve comprendere: data (mese ed anno), risultato, ricambi, azioni ulteriori necessarie, data (idem) prossimo controllo e manutenzione, identificazione di ogni naspo e/o idrante a muro.

Dopo ogni controllo e manutenzione è obbligatoria l'applicazione per ogni naspo antincendio ed ogni idrante a muro di un sigillo di sicurezza.

Dopo ogni controllo ed adozione delle necessarie misure correttive, ogni naspo antincendio ed ogni idrante a muro deve essere marcato "REVISIONATO" dalla persona competente.

La persona responsabile deve mantenere una registrazione permanente di ogni ispezione, controllo e collaudo

Esercizio e verifica di naspi e idranti a muro

➤ Etichetta di manutenzione e controllo:

I dati di manutenzione e controllo devono essere riportati su un'etichetta che non deve impedire la visione della marcatura del fabbricante.

Dati da riportare sull'etichetta:

- a) dicitura "REVISIONATO";
- b) ragione sociale e indirizzo del fornitore del naspo o dell'idrante a muro;
- c) estremi di identificazione della persona competente;

d) data (mese ed anno) dell'intervento di manutenzione.

1.2.15 PISCINE

	tipo di manutenzione	tempistica
Controllo dell'integrità del rivestimento e della tenuta delle vasche	programmata	annuale
<ul style="list-style-type: none"> • Controllavaggio dei filtri: in relazione alla perdita di carico e secondo le indicazioni del fabbricante. • Pulizia: fondo e lati della vasca con aspirafango. • Controllo: pH e potenziale Redox (almeno ogni due ore), dosaggio di flocculante e sterilizzante, perdita di carico nei filtri, portata di ricircolo, trasparenza dell'acqua, funzionamento sfioratori. • Disinfezione: dell'acqua nelle vasche lavapiedi. • Annotazione su apposito registro dei dosaggi di flocculante, sterilizzante, cloro residuo, e numero dei bagnanti. • Pompe di ricircolo prova visiva ed uditiva sul regolare scorrimento del rotore nei cuscinetti e sul funzionamento della girante, controllo dell'assorbimento di corrente • Miscelatore idrocinetico NFW 130: verifiche sulla pompa di innalzamento, controllo della prevalenza e della portata, controllo assorbimento di corrente. Verifiche sul regolare funzionamento dell'eiettore. • Pompe dosatrici: verifiche di funzionamento. • Strumentazione di misurazione : verifiche sul flusso dell'acqua da analizzare e quant'altro necessario per garantire il regolare funzionamento dell'impianto ed i parametri igienico-sanitari di legge 	programmata	giornaliera
<ul style="list-style-type: none"> • Trattamento antialghe se necessario. • Filtri: verifiche di funzionamento delle fasi di servizio e di lavaggio • Pompe dosatrici: verifiche sui dosaggi dei vari prodotti chimici con prove analitiche per accettarne l'esatta concentrazione, pulizia iniettori e tubi. • Strumentazione di misurazione: controllo sulla precisione di lettura delle sonde e dei segnali trasmessi al registratore a tre piste ed alle pompe dosatrici, eventuali tarature, pulizia sonde. • Quadro elettrico: controlli e verifiche di funzionamento degli auto- 	programmata	settimanale

<p>matismi e dei comandi di tutte le apparecchiature installate, eventuali regolazioni.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apparecchiatura per la disinfezione: pulizia filtro di protezione, controllo sul regolare funzionamento del motore pompa e del pistone, eventuali regolazioni sulla valvola di dosaggio, controllo prevalenza, controllo dell'erogazione del prodotto nei punti interessati, verifiche sugli automatismi e comandi elettrici, e quant'altro necessario per garantire il regolare funzionamento dell'impianto ed i parametri igienico-sanitari di legge 		
<p>Analisi batteriologica e chimica dell'acqua presso laboratorio specializzato</p>	programmata	mensile
<ul style="list-style-type: none"> • Filtri : verifiche sul funzionamento ed il livello delle masse filtranti, delle perdite di carico ed eventuale reintegro delle stesse. • Apparecchiatura per la disinfezione: controllo sul funzionamento del galleggiante nel vaso di raccolta, verifiche del livello dell'olio nel gruppo pompa. 	programmata	semestrale
<ul style="list-style-type: none"> • Controllo delle condizioni dei serbatoi (disinfettante, flocculante, ecc.) • Controllo di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici e di terra. • verifiche sul trasformatore di alta tensione dell'isolamento e della commutazione. • Pompe dosatrici: sostituzione delle valvole di aspirazione e di mandata, sostituzione degli iniettori e quant'altro necessario per garantire il regolare funzionamento dell'impianto ed i parametri igienico-sanitari di legge 	programmata	semestrale
<ul style="list-style-type: none"> • Controllo ed eventuale disincrostazione scambiatore di calore acqua-vasca. • Verniciatura delle parti metalliche deteriorate dell'impianto di filtrazione. • Pompe di ricircolo da 80 mc/h: sostituzione dei cuscinetti e dei premistoppa delle • pompe. • Miscelatore idrocinetico NFW 130: sostituzione dei cuscinetti e dei premistoppa della pompa di innalzamento. • Eliminatori di Ozono residuo: sostituzione del carbone attivo. • Pompe dosatrici: sostituzione delle crepine di aspirazione e delle membrane di dosaggio a contatto con i prodotti chimici. 	programmata	annuale

1.2.16 CAMPI TENNIS IN TERRA ROSSA

<ul style="list-style-type: none"> • Togliere la rete di gioco (consigliato per maggiore praticità di passata ma non strettamente necessario). • Bagnare accuratamente il campo ed attendere ca 15min. circa affinché l'acqua penetri attraverso il sottomanto. • Regolare la profondità del rotore da 1 a 1,5 cm circa in base allo stato del manto, se più o meno avallato o rovinato. Più frequente sarà la manutenzione ordinaria, minore potrà essere la penetrazione di lavoro (circa 1cm). • Procedere operando a media velocità partendo dal fondo con delle passate uniformi percorrendo tutto il campo. 	Programmata riparativa	semestrale AO
Ripristino regolarità campo mediante utilizzo di appositi rulli	Programmata riparativa	settimanale AO

1.2.17 CAMPI DI CALCETTO /TENNSI IN ERBA SINTETICA

<p>Spazzolatura manuale e/o meccanica dell'erba sintetica al fine di mantenere uniforme la distribuzione della sabbia</p> <p>USO FREQUENTE: uso quotidiano del campo 1 spazzolatura alla settimana</p> <p>-USO CONSISTENTE: 2/4 volte la settimana 1 spazzolatura ogni 2 settimane</p> <p>-USO MODERATO: 1 volta la settimana 1 spazzolatura al mese -USO MINIMO: meno di 1 volta settimana 1 spazzolatura ogni 2 mesi.</p>	Programmata riparativa	AO IN BASE ALLA FRE- QUENZA
Ricarica di sabbia al quarzo, dio opportuna granulometria, compresa la fornitura	Programmata riparativa	annuale AO

* **MANUTENZIONE IN CASO DI CLIMA UMIDO:** In presenza di un clima molto umido al fine di prevenire la crescita del muschio sul manto sintetico è necessario spruzzare uno speciale fungicida atossico e incolore.

* **MANUTENZIONE IN CASO DI CLIMA SECCO:** L'eccessiva secchezza dell'aria, potrebbe causare la formazione di elettricità statica che Impedisce la compattazione del sistema e quindi una precoce abrasione della fibra che si potrà notare sulla palla e sulle scarpe dei giocatori. Per evitare quanto sopra dovranno essere effettuate quotidiane annaffiature con acqua molto

nebulizzata e l'utilizzo di una spazzatrice meccanica che raccolga le particelle e non la sabbia che intasa il campo. Rischi potenziali: tagli, abrasioni, contatto con il prodotto fungicida
 Dispositivi ausiliari in locazione: DPI: guanti protettivi; mascherina e occhiali protettivi per l'uso del fungicida; leggere e conservare le schede di sicurezza dei prodotti chimici.

1.2.18 CAMPI DI CALCIO A11

Risemina intera dei campi	programmata	Inizio concessione
Mantenimento in perfetto stato di efficienza del manto erboso mediante: - continue operazioni di innaffiamento e falciatura dell'erba; - risemina delle zone eventualmente deteriorate; - concimazione ove si renda necessario.	Programmata riparativa	annuale AO
Verifica stabilità porte da calcio	Programmata riparativa	mensile AO
Riparazione di parti fisse e mobili dei campi di gioco (quali porte, reti, bandierine, tabelloni, retine).	Programmata riparativa	mensile AO

GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO

LAVORI MANUTENZIONE ORDINARIA FOTOVOLTAICO

Nel caso di malfunzionamenti riscontrati durante gli interventi di gestione o comunicati alla ditta appaltatrice dal Gestore di Impianto, è bene che la ditta intervenga e formuli una diagnosi entro 3 gg solari e consecutivi. 2. Nel caso che il malfunzionamento possa essere riparato con un intervento di manutenzione ordinaria, tale riparazione è bene che sia eseguita entro e non oltre 7 gg solari e consecutivi dalla diagnosi del guasto. 3. Alla scadenza annuale la Ditta Appaltatrice è tenuta a consegnare al Gestore di Impianto la "Scheda Gestione e Manutenzione" in cui descrive gli interventi di manutenzione ordinaria effettuati e riepiloga gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria richiesti per l'anno successivo al Concedente.

ISPEZIONE VISIVA Occorre effettuare una ispezione visiva del sistema, per verificare: • Che tutte le connessioni si stringa siano correttamente chiuse; • Che i pannelli non siano sporchi; • Che non ci siano state manomissioni; • Che tutti i cofani siano chiusi; • Che non ci siano danni evidenti; • Che la struttura non sia stata colpita da scariche atmosferiche; • Che il sistema sia regolarmente in funzione. Per qualsiasi anomalia giudicata rilevante avvertire il Gestore dell'Impianto. PULIZIA DEI PANNELLI FOTOVOLTAICI I pannelli fotovoltaici raccolgono polvere e sporcizia, ma data la relati-

va inclinazione possono considerarsi autopulenti. Una sottile patina di pulviscolo è ammissibile e non comporta eccessive perdite di efficienza.

Nel caso che i pannelli fossero eccessivamente sporchi di polvere, fanghiglia, escrementi di uccelli o vi si siano depositate foglie, è necessario pulirli con abbondante acqua utilizzando attrezzi classici per la pulizia delle automobili.

ATTENZIONE Per quest'operazione assicurarsi che le connessioni di stringa siano correttamente chiuse

CONTROLLO STRUTTURE PORTA MODULO.

ISPEZIONE VISIVA Occorre effettuare una ispezione del campo fotovoltaico per verificare: • Che la struttura dei pannelli sia ben solida ed assicurata alla superficie di appoggio; • Che non vi siano segni evidenti di ruggine o corrosione che ne possano compromettere la stabilità e la sicurezza. • Che non vi siano infiltrazioni d'acqua o d'aria, nel caso di impianti integrati. Per qualsiasi anomalia giudicata rilevante avvertire il Gestore dell'Impianto.

Se vi sono segni evidenti di ruggine sulla struttura di supporto è necessario procedere alla rimozione della ruggine e effettuare il necessario trattamento con successiva riverniciatura o zincatura. In caso di corrosioni che possono compromettere la stabilità e la sicurezza della struttura è necessario comunicare prontamente alla Stazione Appaltante la necessità di sostituzione supporto danneggiato.

VERIFICA STATO DEI CONTATTI ELETTRICI E PULIZIA QUADRO

. **ISPEZIONE VISIVA** Occorre effettuare una ispezione del campo fotovoltaico e della cabina di conversione/ quadri elettrici per verificare: • la continuità elettrica e le connessioni tra moduli; • la messa a terra di masse e scaricatori; • l'isolamento dei circuiti elettrici dalle masse; • che tutte le connessioni sia DC che AC siano correttamente chiuse e ben serrate; • che non vi siano segni di bruciatura su tutte le morsettiere presenti nell'impianto. Per qualsiasi anomalia giudicata rilevante avvertire il Gestore dell'Impianto.

. MANUTENZIONE IMPIANTO ELETTRICO

Le prove devono essere effettuate da personale esperto, si ricorda che i livelli di tensione a circuito aperto raggiungono valori prossimi a 300 V in continua. Se possibile operare nelle ore di minimo soleggiamento (sono consigliate le ore serali). 2. I sistemi fotovoltaici non avendo parti meccaniche hanno un grado di affidabilità elevato e pertanto il rischio di avaria è minimo. 3. Le eventuali riparazioni vanno effettuate dopo aver ben individuato la causa della avaria o del malfunzionamento secondo quanto riportato nell'allegato tecnico o nei manuali dei dispositivi installati.

A) SOSTITUZIONE FUSIBILI O DEI SEZIONATORI DC NEL QUADRO DI CAMPO O NELLA CABINA DI CONVERSIONE Una volta individuato un fusibile o il sezionatore DC anomalo, bisogna estrarlo dal suo alloggiamento. Verificare se il fusibile o il sezionatore DC è effettivamente bruciato, facendo una prova di continuità con il multimetro. Sostituire il fusibile o il sezionatore DC con uno uguale e ripristinare i contatti. Verificare se il sistema riprende a funzionare regolarmente. In caso contrario individuare un'altra eventuale causa di avaria.

B) SOSTITUZIONE INVERTER Se si dovesse verificare il fuori servizio di un inverter, seguire attentamente le informazioni riportate nel manuale dell'inverter, in ogni caso contattare sempre l'assistenza.

PULIZIA DEI QUADRI RICOVERO DEL MATERIALE ELETTRONICO

Verificare lo stato di pulizia dei quadri di ricovero inverter, utilizzando la stessa attenzione che si ha per le apparecchiature elettroniche come i PC.

ATTENZIONE Quest'operazione deve essere condotta con molta cautela:

1. l'impianto deve essere disconnesso;
2. in ogni caso si ricorda che i livelli di tensione a circuito aperto possono raggiungere valori superiori a 300 V in corrente continua.

VERIFICHE NORMALE FUNZIONAMENTO ELETTRICO E ACQUISIZIONE DEI DATI REGISTRATI.

Si deve verificare il corretto funzionamento dell'impianto fotovoltaico nelle diverse condizioni di potenza generata e nelle varie modalità previste dal gruppo di conversione (accensione, spegnimento, mancanza rete, ecc.). Inoltre quando l'impianto fotovoltaico si trova in condizioni operative, si deve verificare: - Ove presenti chiusura dei sezionatori o dei fusibili - Stato di ON dell'interruttore generale e di tutte le protezioni lato AC - Accensione della spia "ALIMENTAZIONE" - Valori di tensione di rete rilevabili dal DISPLAY siano corrispondenti a quelli di progetto - Verificare se i vari strumenti indicatori si comportano in maniera ragionevole

. Occorre sempre tener presente che i valori derivanti dal campo fotovoltaico dipendono in modo determinante dalle condizioni atmosferiche, in particolar modo dal soleggiamento dei moduli fotovoltaici.

Nel caso in cui si riscontrasse un basso livello di potenza attiva e di corrente immessa in rete o addirittura una loro assenza, nonostante le buone condizioni atmosferiche, si rende necessaria una diagnosi del malfunzionamento.

E' inoltre necessario leggere i dati relativi all'energia prodotta (da contatore Ente di Distribuzione dell'impianto), all'energia ceduta alla rete e prelevata dalla rete (da contatore bidirezionale Ente di Distribuzione), e i dati di energia complessivamente prodotta dall'impianto dal contatore installato all'interno della cabina di conversione ovvero nel quadro di interfaccia ovvero nell'inverter stesso. Inoltre la prima e l'ultima lettura dei contatori dovrà avvenire nel medesimo giorno. Tali dati dovranno essere riportati nel Scheda di gestione.

SOSTITUZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI Nel caso in cui si riscontrassero danni ai pannelli fotovoltaici bisogna sostituire immediatamente quelli danneggiati. Il sistema fotovoltaico è in grado di funzionare parzialmente anche in caso di pannelli avariati, naturalmente con una capacità energetica inferiore. Per guasti gravi è consigliabile disattivare l'impianto e contattare il personale competente.

tente. Bisogna tener presente che non è possibile riparare un pannello rotto (non avvicinarsi al punto di rottura perché potrebbe essere sede di scintille elettriche). Per la sostituzione dei moduli danneggiati è possibile sezionare la parte dell'impianto che presenta anomalie senza fermare l'intero impianto. Prima di scollegare il modulo guasto aprire i fusibili o i sezionatori di stringa. Sostituire il modulo fotovoltaico con uno identico e riconnetterlo elettricamente facendo la massima attenzione alle polarità delle connessioni.

SOSTITUZIONE DEI COLLEGAMENTI ELETTRICI Nel caso che i collegamenti elettrici risultassero danneggiati da cause meccaniche, elettriche o dall'attacco dei roditori, bisogna disconnettere immediatamente l'intero impianto o la parte dell' impianto guasta. Successivamente verificare che ciò non abbia provocato danno alle apparecchiature. La sostituzione dei cavi di collegamento va fatta dopo aver disattivato l'impianto e controllando che non ci sia tensione sul cavo danneggiato. Utilizzare esclusivamente cavo simile a quello danneggiato

UTENZE

Rilievo mensile di tutte le letture delle utenze relative ai consumi di acqua, elettricità, acqua calda sanitaria, (da trasmettere annualmente all'Amministrazione Comunale);	programmata	mensile
Rilievo mensile della lettura delle utenze del consumo di gas da trasmettere annualmente all'Amministrazione Comunale (da eseguirsi il giorno 15 di ogni mese)	programmata	mensile