

DEFINIZIONE INTERVENTI MANUTENTIVI

A) Manutenzione ordinaria dell'immobile e sue pertinenze, nonché spazi esterni **A CARICO DEL CONCESSIONARIO:**

Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo.

Il Concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese:

- alla manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti, delle attrezzature e dei beni mobili concessi, comprensiva dei relativi prodotti, materiali e strumenti operativi necessari alla sua esecuzione (prodotti di pulizia, beni di consumo, attrezzature varie, ecc.);
- agli interventi tecnici di manutenzione ordinaria e programmata necessari al funzionamento degli impianti (impianto elettrico, termico, idraulico, antintrusione, antincendio, nonché di altri eventuali impianti ed attrezzature immesse nell'attività da parte del concessionario);
- alla corretta e consapevole gestione della sorveglianza degli immobili, degli impianti, delle attrezzature, e dei beni mobili concessi, mettendo in atto quanto necessario alla prevenzione di furti, danneggiamenti, ecc..

Tutti gli interventi sull'edificio (esclusi quelli sulle attrezzature e sugli impianti) dovranno essere concordati con la **Sezione Manutenzione edifici comunali**.

Il Concedente si riserva di valutare gli interventi e comunicare eventuali prescrizioni entro 15 gg. dal ricevimento della relativa comunicazione.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere effettuati da personale specializzato a norma di legge e con gli obblighi previsti dalle normative vigenti.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano:

finiture esterne e interne

Opere di riparazione, rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne dell'immobile purchè ne siano conservati i caratteri originari e delle finiture interne. Tra queste il ripristino della tinteggiatura delle pareti e degli infissi interni, pulitura della facciata, sostituzione dei vetri, riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, controllo dei serramenti interni ed esterni, verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, manutenzioni pavimenti, sistemazione giunti e grondaie, manutenzione canne fumarie e di esalazione, controllo statico a vista dell'immobile e segnalazione ai tecnici del Concedente per i provvedimenti conseguenti.

fognature e scarichi

Manutenzione fognatura e scarichi nonché pulizia periodica dei pozzetti, sistemazione pluviali e pulizia pozzetti alla base;

impianti tecnologici e relative strutture

Opere necessarie a mantenere in efficienza ed adeguare gli impianti tecnologici e le reti esistenti alle normali esigenze di esercizio: Tra queste in particolare:

per l'impianto elettrico: interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso ; sostituzione di piccole apparecchiature dell'impianto le cui avarie e usure siano facilmente riconoscibili;

per l'impianto termico/condizionamento:

per apparecchi igienico sanitari (esclusi quelli dei servizi con accesso dall'esterno): sostituzione e riparazione rubinetterie, coperchi W.C. ed in genere tutte le parti idrauliche esterne alla muratura;

per l'impianto termico: manutenzione ordinaria e periodica, come prevista nei libretti d'uso, degli apparecchi e componenti stessi; interventi riparazione e ripristino termoconvettori; inversione estate/inverno pompa calore e regolazione degli automatismi relativi

pronto intervento

Primo intervento in caso di necessità per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.) con immediata informazione ai tecnici comunali per ripristini o agli altri Enti preposti.

B) Manutenzione straordinaria dell'immobile A CARICO DEL CONCEDENTE:

Rientrano tra questi le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali della costruzione, nonché per adeguarle e integrarle dal punto di vista tecnologico. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti entrati in vigore dopo la data della concessione.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano:

finiture esterne e interne

opere interne: gli interventi di consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, sostituzione solai, apertura e chiusura di porte,; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, dotazione di nuovi impianti.

opere esterne: le opere esterne già descritte per gli interventi di manutenzione ordinaria, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante della copertura.

fognature e scarichi

gli interventi di rifacimento della rete di raccolta delle acque pluviali, compresi i pozzetti; adeguamento delle fognature alle norme di legge; ricostruzione, allacciamenti, modifiche degli scarichi per eliminare difetti; rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano o dal depuratore ai fabbricati; integrazione pozzetti di ispezione; sostituzione di elettropompe o pompe sommerse, colonne di scarico

impianti tecnologici e relative strutture

per l'impianto termico/condizionamento: gli interventi di rifacimento per adeguamento a norme di legge (legge 46/90, D.M. 626/94, ecc); sostituzione della caldaia e/po dei boiler; sostituzione integrale degli elementi radianti e/o dei ventilconvettori; adeguamento delle canne fumarie, delle canne di esalazione e della ventilazione dei locali alle norme di legge;

apparecchi igienico sanitari: gli interventi di adeguamento od integrazione dei servizi igienici; rifacimento dell'impianto idrico di distribuzione interna o realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento e/o acquasantaria; sostituzione degli apparecchi sanitari;

impianto elettrico: gli interventi di rifacimento per adeguamento a norme di legge o CE1; rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (legge 46/90, D.M. 626/94, ecc); sostituzione dei trasformatori; spostamento dei contatori; sostituzione ovvero qualsivoglia intervento sui quadri generali;

impianto antintrusione: gli interventi di rifacimento integrale dell'impianto; sostituzione della centralina; integrazione dell'impianto con installazione di nuovi punti di rilevazione.
