

**APPALTO DEI SERVIZI INTEGRATI DI CONDUZIONE,
GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI
IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE
VITERBO**

CAPITOLATO MANUTENZIONE EDILE

S O M M A R I O

1	P R E M E S S E	4
2	D E S C R I Z I O N E G E N E R A L E D E L S E R V I Z I O	4
2.1	ELENCHI IMMOBILI E IMPIANTI	4
2.2	CONDIZIONI DEL SERVIZIO.....	4
2.3	CONSEGNA DEGLI STRUTTURE IMMOBILIARI.....	5
2.4	MANUTENZIONE ORDINARIA PREVENTIVA E RIPARATIVA.....	5
2.4.1	MANUTENZIONE ORDINARIA - PREVENTIVA.....	5
2.4.2	MANUTENZIONE ORDINARIA - RIPARATIVA.....	6
2.5	CALENDARIO DELLE VISITE	6
3	S O T T O S E R V I Z I	6
3.1	INDICAZIONE SOMMARIA DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE.....	7
A)	EDILE/OPERE MURARIE.....	7
B)	CARPENTERIA/OPERE IN FERRO E ALLUMINIO/FALEGNAMERIA E SERRAMENTISTICA	7
3.2	EDILE/OPERE MURARIE.....	8
3.2.1	DESCRIZIONE DEL SOTTOSERVIZIO	8
3.2.2	PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO A CANONE.....	8
3.2.2.1	Strade e marciapiedi	8
3.2.2.2	Coperture.....	9
3.2.2.3	Pareti e partizioni esterne	13
3.2.2.4	Pareti e partizioni interne.....	16
3.2.2.5	Partizione orizzontale interna.....	18
	Scale	21
3.3	CARPENTERIA/OPERE IN FERRO E ALLUMINIO	21
3.3.1	DESCRIZIONE DEL SOTTOSERVIZIO	21
3.3.2	PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO A CANONE.....	22
3.3.2.1	Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici.....	22
3.3.2.2	Scale e strutture metalliche.....	23
3.4	FALEGNAMERIA	24
3.4.1	DESCRIZIONE DEL SOTTOSERVIZIO	24
3.4.2	PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO A CANONE.....	24
3.4.2.1	Manutenzione, ripristino e protezione elementi in legno	24
3.4.2.2	Arredi tecnici e ad uso ufficio.....	25
3.5	SERRAMENTISTICA.....	26
3.5.1	DESCRIZIONE DEL SOTTOSERVIZIO	26
3.5.2	PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO A CANONE.....	26
3.5.2.1	Serramenti interni in legno o metallo.....	26
3.5.2.2	Serramenti esterni in legno o metallo.....	29
3.5.2.3	Serramenti REI.....	31
3.5.2.4	Sistemi oscuranti	32
4	C O N T R O L L O D E L L E P R E S T A Z I O N I	32
5	P E N A L I	32

1 P R E M E S S E

Il presente documento ha lo scopo di descrivere i contenuti tecnici del Servizio "Manutenzione Edile" all'interno del presente appalto.

Si rimanda, in ogni caso, al C.S.A, di cui il presente allegato ne costituisce parte integrante. La finalità del presente allegato è quella di disciplinare le erogazioni minimali per la manutenzione delle componenti edilizie ("piano guida") negli immobili di proprietà e in locazione/uso della Azienda Sanitaria Locale - Viterbo, comprendente ogni operazione, fornitura o prestazione necessaria per mantenere in efficienza e sicurezza e valorizzare gli stessi.

Per quanto non riportato nel piano guida si dovrà fare riferimento a leggi, norme e regolamenti in vigore, nonché alle disposizioni della "buona regola d'arte".

2 D E S C R I Z I O N E G E N E R A L E D E L S E R V I Z I O

2.1 ELENCHI IMMOBILI E IMPIANTI

La manutenzione di cui al presente Servizio si dovrà effettuare su tutti gli edifici e loro pertinenze esterne facenti parte delle strutture immobiliari in proprietà o nella disponibilità del Committente, contenuti negli elenchi allegati descrittivi e non esaustivi, della consistenza edilizio impiantistica aziendale.

La consistenza effettiva degli immobili sarà quella dello stato di fatto al momento della consegna del servizio.

2.2 CONDIZIONI DEL SERVIZIO

Le strutture immobiliari debbono essere presi in carico e gestiti dall'Appaltatore comunque, anche ove presentino carenze normative o assenza di certificazioni.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle normative vigenti ad essi applicabili e secondo le disposizioni della "buona regola d'arte", da parte di personale specializzato.

Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per le eventuali riparazioni non risultassero disponibili in commercio, l'Appaltatore dovrà provvedere alla totale sostituzione dell'elemento in oggetto (es. piastrelle, mattoni, accessori, ecc.), con altro delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

Al termine di ogni intervento, dovrà essere compilata e resa una scheda dettagliata indicando l'attività svolta, i materiali usati, l'eventuale necessità di successivo intervento ed eventuali proposte migliorative.

Qualora si effettuassero, negli edifici oggetto del Servizio, lavori di adeguamento e ristrutturazione di qualsiasi natura, il Committente si riserva la facoltà di sospendere il servizio con il corrispondente corrispettivo economico, calcolato proporzionalmente alla superficie dell'edificio interessato dall'intervento e alla durata dei lavori.

Al termine dei lavori di adeguamento e ristrutturazione di cui sopra, l'Appaltatore riprenderà in carico, senza indugio alcuno, la manutenzione di quanto realizzato ex novo, adeguato o ristrutturato, non appena ultimato il collaudo tecnico-amministrativo (Art. 141 del D.lgs. 163/2006) da parte del Committente, anche in pendenza della consegna delle certificazioni e della conclusione di procedure e pratiche ad essi connessi presso Enti diversi.

Onere dell'Appaltatore, in tal senso, sarà quello di provvedere, tramite relazioni specifiche e documentate, all'immediata segnalazione al Direttore dell'esecuzione di eventuali difetti o vizi occulti delle opere suddette, affinché il Committente possa attivare, entro i due anni di provvisoria del collaudo tecnico-amministrativo, le procedure atte a rivalersi presso le imprese realizzatrici dei costi dei ripristini e/o rifacimenti necessari.

In generale rientrano negli oneri dell'Appaltatore anche:

1. l'assistenza tecnica a terzi per interventi edili o impiantistici negli immobili;
2. il controllo continuo dello stato d'uso di tutto il patrimonio immobiliare aziendale con particolare cura per tutte le parti che presentano criticità relativamente all'incolumità delle persone;
3. la delimitazioni di parti di edifici o delle loro pertinenze esterne pericolose per l'incolumità degli utenti con la fornitura ed installazione della necessaria segnaletica e cartellonistica.

2.3 CONSEGNA DEGLI STRUTTURE IMMOBILIARI

Le strutture immobiliari vengono consegnati nelle condizioni di fatto in cui si trovano nell'ambito della presa in carico dell'attività secondo quanto previsto al punto 7.1.3 del C.S.A.

2.4 MANUTENZIONE ORDINARIA PREVENTIVA E RIPARATIVA

Fermo restando quanto definito al punto 1.1 - "Definizioni" - del C.S.A per quanto attiene a:

- ✓ **Franchigia**;
- ✓ **Manutenzione ordinaria programmata**;
- ✓ **Manutenzione ordinaria riparativa (a guasto)**;

Vengono di seguito più dettagliatamente descritti i diversi concetti di manutenzione ordinaria alla luce di come il Committente intende sviluppare il servizio e per favorire una maggiore comprensione tra lo stesso e l'Appaltatore.

Tutte le attività ed interventi di manutenzione di cui al presente Capitolato sono da intendersi completi e "chiavi in mano" ovvero comprensivi di tutte le necessarie attività, lavorazioni, forniture, opere ed interventi complementari ed accessori di qualsiasi natura e tipologia, edili ed impiantistici, di fabbro e di falegnameria, ecc., integrativi, utili e necessari ad effettuare l'intervento manutentivo completo e finito ad opera d'arte.

Per le componenti edilizie e parti strutturali ed accessorie per le quali non siano specificati gli interventi, valgono i principi generali di classificazione e, per analogia, le indicazioni date per elementi simili o assimilabili funzionalmente o come consistenza.

In base alle definizioni date di manutenzione ordinaria programmata e riparativa, si ribadisce che l'Appaltatore è tenuto ad espletare all'interno del canone corrisposto tutte le operazioni successivamente elencate, anche al di fuori delle scadenze temporali indicate (riferite alla frequenza minima di esecuzione dell'intervento) e, quindi, anche a guasto e/o a richiesta.

2.4.1 MANUTENZIONE ORDINARIA - PREVENTIVA

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a mantenere in efficienza il patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto e da effettuarsi preventivamente al fine di prevenire il verificarsi delle eventuali anomalie (preventiva) o secondo intervalli di tempo prestabiliti o sulla base di specifiche prescrizioni (predittiva: manuali d'uso, normative, leggi e regolamenti, ecc.). Comprende inoltre tutti gli interventi forniture e servizi necessari al fine di prevenire fermi accidentali e situazioni di disagio/pericolo per l'incolumità fisica degli utenti.

Gli obiettivi prestazionali consistono nel mantenere il più elevato standard qualitativo possibile compatibilmente con lo stato d'uso del patrimonio immobiliare oggetto del servizio (al momento della consegna), fatto salvo il normale degrado d'uso. Sarà cura dell'Appaltatore mettere in opera strategie per rallentare il normale degrado dell'intero patrimonio immobiliare.

L'Appaltatore deve quindi orientare la manutenzione alla preservazione dell'intero patrimonio immobiliare con interventi preordinati e mirati alla riduzione delle problematiche ovvero

all'osservazione sistematica delle varie componenti , allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantirne l'uso in sicurezza .

2.4.2 MANUTENZIONE ORDINARIA - RIPARATIVA

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a ripristinare ed assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale e l'efficienza dei beni immobili e degli impianti interessati, così come verificati al momento della presa in consegna da parte dell'Appaltatore

Quindi le manutenzioni riparative sono destinate al ripristino della corretta funzionalità dell'impianto e delle sue componenti, alla conservazione dello stesso, al ripristino delle sue condizioni di partenza e all'eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi, ovvero venutesi a creare e/o rilevate sia nell'ambito dello svolgimento delle prestazioni manutentive ordinarie programmate, sia a seguito di segnalazioni o richieste conseguenti a fattori ed evenienze manifestatesi al di fuori della manutenzione ordinaria programmata (*m a n u t e n z i o n e r i p a r a t i v a a p e r i o d i c a: a g u a s t o, a r i c h i e s t a*).

Sono altresì compresi tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria ed a richiesta di lieve entità il cui valore è contenibile economicamente nell'ambito della franchigia.

Tale azione è da ottenersi mediante il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di elementi di o componenti del patrimonio immobiliare.

In caso di presenza di una anomalia (dovuta a guasto o a usura) l'Appaltatore è tenuto ad intervenire immediatamente effettuando la riparazione e riportando l'immobile e le sue componenti alle condizioni di uso precedenti l'anomalia.

La necessità della manutenzione ordinaria riparativa può essere anche connessa a circostanze fisiologiche o contingenze che possono impedire o ridurre in maniera significativa il regolare svolgimento dell'attività all'interno dell'immobile o la funzionalità del sistema impiantistico nel suo complesso, per cui l'Appaltatore è tenuto all'immediato ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività e la funzionalità degli impianti.

In generale l'Appaltatore metterà a disposizione del Committente la propria capacità organizzativa-operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie.

2.5 CALENDARIO DELLE VISITE

L'Appaltatore dovrà tenere un dettagliato calendario delle visite, dei controlli, delle verifiche e delle ispezioni periodiche che deve effettuare sugli impianti/immobili oggetto della gestione.

Per gli interventi dovuti ad urgenza l'Appaltatore è tenuto ed obbligato ad intervenire anche con comunicazione verbale, telefonica, fax, e-mail in tempi rapidi e comunque disciplinati dai Capitolati.

3 SOTTOSERVIZI

Il Servizio "Manutenzione edile" comprende gli interventi relativi alla manutenzione finalizzata *a m a n t e n e r e l ' e f f i c i e n z a e l ' i d o n e i t à a l l ' u s o, i n s i c u r e z z a, d i t u t t e l e c o m p o n e n t i e d i l i d e l p a t r i m o n i o i m m o b i l i a r e* oggetto dell'appalto e consta dei seguenti sottoservizi:

1. **Ed ile / Op e re m u r a r i e**
2. **Ca r p e n t e r i a / Op e r e i n f e r r o e a l l u m i n i o**
3. **Fa l e g n a m e r i a**

4. Serramentistica

Di seguito sono riportati, per ciascuno dei sottoservizi sopra elencati, gli interventi minimali di manutenzione ordinaria, programmata e ripartiva e gli interventi di natura straordinaria rientranti nell'ambito della franchigia, che l'Appaltatore dovrà assicurare per la corretta manutenzione del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto.

Nell'elencazione e descrizione degli interventi, i termini temporali stabiliti indicano il massimo intervallo fra 2 operazioni programmate successive, che dovranno essere eseguite come ogni altra operazione periodica, entro le 48 ore dalla data programmata e comunque con le modalità definite al paragrafo 7.2 del C.S.A.

3.1 INDICAZIONE SOMMARIA DELLE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

A) EDILE/OPERE MURARIE

- Demolizione-rimozione di pavimentazione stradale bitumata o altro;
- Esecuzione di pavimentazione stradale in bitume o altro;
- Controllo manutenzione e pulizia di caditoie e griglie per la raccolta di acque meteoriche, manutenzione edile di condotte fognarie e di vasche di raccolta liquami;
- Demolizione-rimozione di muratura di qualsiasi tipo;
- Esecuzione di muratura di qualsiasi tipo;
- Demolizione-rimozione di intonaci di qualsiasi tipo;
- Esecuzione di intonaci di qualsiasi tipo;
- Demolizione-rimozione di pavimentazione di qualsiasi tipo;
- Esecuzione di pavimentazione di qualsiasi tipo;
- Demolizione-rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo;
- Esecuzione di rivestimenti di qualsiasi tipo;
- Demolizione-rimozione di massetto di qualsiasi tipo;
- Esecuzione di massetto di qualsiasi tipo;
- Smontaggio/rimontaggio-rimozione di controsoffitti di qualsiasi tipo;
- Esecuzione di controsoffitti di qualsiasi tipo;
- Smontaggio/rimontaggio-rimozione manto di copertura di tetto e minuta struttura portante di qualsiasi tipo;
- Esecuzione di manto di copertura di tetto e minuta struttura portante di qualsiasi tipo;
- Smontaggio/rimontaggio-rimozione di lattoneria, gronde docce, canali etc.
- Esecuzione di opere di lattoneria di qualsiasi tipo;
- Tinteggiatura su opere edili esterna e interna, di qualsiasi tipo;
- Opere di assistenza edile per montaggio di manufatti vari;
- Verifiche periodiche sullo stato delle linee vita, opere edili, e stradali;
- Trasporto delle provviste, materiali, attrezzature, accessori, apparecchiature etc. e movimentazione degli operai entro il territorio della usl 3;
- Gestione trasporto dei materiali di risulta e dei rifiuti a discarica autorizzata nei tempi e modi prescritti dalla vigente legislazione sullo smaltimento dei rifiuti.
- Quant'altro indicato in progetto

B) CARPENTERIA/OPERE IN FERRO E ALLUMINIO/FALEGNAMERIA E SERRAMENTISTICA

- Smontaggio/rimontaggio-rimontaggio-fornitura in opera di infissi esterni ed interni in legno o metallo con o senza opere di verniciatura;
- Revisione-riparazione-fornitura in opera di serramenti in legno o metallo o materiali misti, con o senza opere di verniciatura;
- Revisione-riparazione-fornitura in opera di avvolgibili in legno o metallo con o senza opere di verniciatura;

- Revisione-riparazione di attrezzatura sanitaria varia (non elettromedicale) in metallo o legno, con o senza sostituzione di parti e accessori, (sedie a rotelle, carrelli per trasporto materiali, sedie, poltroncine, ruote pivot etc.);
- Revisione-riparazione o sostituzione di serramenti e accessori di infissi (serrature,maniglie, cerniere, chiudiporta a molla, catenacci, paletti, maniglioni antipanico etc., in legno, metallo o materiale misto);
- Riparazione o sostituzione di serrature e cerniere per mobili vari, cassettiere, scrivanie, schedari etc.;
- Opere da vetraio con sostituzione-fornitura in opera di vetri di qualsiasi tipo e misura;
- Trasporto dei materiali di risulta a discarica autorizzata;
- Verifiche periodiche sullo stato degli infissi e dei serramenti;
- Gestione e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta e dei rifiuti nei tempi e modi prescritti dalla vigente legislazione sullo smaltimento dei rifiuti.
- Quant'altro indicato in progetto.

3.2 EDILE/OPERE MURARIE

3.2.1 DESCRIZIONE DEL SOTTOSERVIZIO

Le tipologie di componenti, evidenziate ai fini manutentivi, sono sommariamente:

1. strade e marciapiedi
2. coperture
3. pareti e partizioni esterne
4. pareti e partizioni interne
5. partizione orizzontale interna
6. scale
7. Recinzione

L'attività rientrante nel canone riguarderà la realizzazione di tutte le opere, lavori, provviste e materiali occorrenti per eseguire gli interventi per la conduzione e la manutenzione ordinaria programmata e ripartiva delle componenti edilizie o di ingegneria civile facente parte del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

3.2.2 PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO A CANONE

Le attività di seguito descritte costituiscono un'esemplificazione, non esaustiva, dei fabbisogni manutentivi minimali, non esimendo quindi l'Appaltatore dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza e sicurezza degli immobili.

LEGENDA:

GIORNALIERA	SETTIMANALE	MENSILE	TRIMESTRALE	SEMESTRALE	ANNUALE	AL BISOGNO
G	S	M	T	SE	A	AB

3.2.2.1 Strade e marciapiedi

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

S TRADE E MARCI API EDI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Monitoraggio periodico dello stato d'uso di strade, marciapiedi, luoghi di transito, ecc. con verifica della presenza di parti sconnesse, rialzate, ecc.				ü			ü
Ripristino dell'integrità della superficie stradale per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva del 20% del totale delle superfici stradali.						ü	ü
Ripristino dell'integrità dei marciapiedi e zone di transito pedonale di qualsiasi tipologia e materiale sino a una superficie complessiva del 20% del totale delle superfici dei marciapiedi e zone di transito. 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						ü	ü
Pulizia periodica dei pozzetti stradali di smaltimento delle acque meteoriche					ü		

3.2.2.2 Coperture

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

COPERTURE INCLINATE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
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 volatili, insetti o di piccoli animali.					ü		ü
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità degli elementi di copertura (coppi, tegole, abbadini, ecc.) 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;					ü		

COPERTURE INCLINATE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
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.							
Verifica delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, verificandone la continuità, l'assenza di fessurazioni, bolle, sconessioni, ecc.					ü		
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.					ü		ü
Ripristino/sostituzione dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti (coppi, tegole, abbaini, altro); riparazione e/o sostituzione dei fissaggi degli elementi della copertura; riallineamento e risistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi; ripristino/sostituzione di scossaline, converse, bocchettoni di scarico, gronde, pluviali; sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.; riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature.					ü		ü
Ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, con sostituzione degli elementi eventualmente danneggiati tramite rappezi e interventi di ricostruzione sino ad una superficie complessiva del 20% del totale delle coperture di uguale tipologia.							ü

COPERTURE PIANE NON PRATICABILI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
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 volatili, insetti o di piccoli animali.					ü		
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità della superficie di copertura, con la verifica dell'assenza di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni;					ü		

COPERTURE PI ANE NON PRATI CABILI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
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.							
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.					ü		ü
Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva del 20% del totale delle coperture di uguale tipologia, per restituirne integrità e funzionalità, per l'eliminazione di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze ricostruzione sino ad una superficie complessiva del 20% della superficie totale delle coperture di uguale tipologia, 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;					ü		ü

GRONDE, PLUVIALI E LATTONERIE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verifica dello stato di pulizia dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole e pluviali, delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque.					ü		
Verifica della continuità, funzionalità e dello stato di conservazione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole e pluviali, compresi i terminali					ü		

GRONDE, PLUVIALI E LATTONERIE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia.							
Pulizia con rimozione dei depositi, detriti, foglie e ramaglie dai canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole e pluviali, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie.					ü		ü
Riparazione e/o sostituzione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafole e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia; ripristini della tenuta dei condotti di caduta delle acque, sia esterni che in cavedi, con particolare attenzione a curve e gomiti, allo scopo di proteggere l'integrità delle superfici murarie adiacenti ed eliminazione di tutte le anomalie.					ü		ü

COPERTURE: Interventi comuni							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione e/o sostituzione dello stato di opere murarie di camini, aggetti di vani tecnici ed abbaini;					ü		ü
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.					ü		ü
Verifica presenza e rimozione di nidi od occlusioni al tiraggio e ripristino tiraggio camini, canne esalazione, ecc.					ü		ü
Verifica e ripristino dell'efficienza e riparazione di staffe e di supporti, ringhiere,					ü		ü

COPERTURE: Interventi comuni							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
protezioni, scale, scalette in ferro, passaggi e passerelle eventualmente presenti, sostituzione delle eventuali tavole in legno danneggiate di passerelle.							
Verifica, riparazione e/o sostituzione di converse, giunti, scossaline.					ü		ü
Verifica, riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali e bocchettoni.					ü		ü
Verifica di tratti di coprigiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi natura.					ü		
Riparazione o sostituzione di tratti di coprigiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi natura.							ü

COPERTURE: Interventi speciali							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Sopralluogo con verifica della coperture dopo un fenomeno meteorologico eccezionale (violenti piogge, vento forte, grandinate, tempeste, nevicate, ecc.).							ü

PREVENZIONE DI INTASAMENTI E ALLAGAMENTI

Per quanto riguarda le pulizie da fogliame, detriti, rifiuti di ogni tipo, ecc. si precisa che l'Appaltatore 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 dell'Appaltatore, che sarà tenuto all'immediato ripristino e ad eventuali risarcimenti per danni occorsi in seguito agli allagamenti.

3.2.2.3 Pareti e partizioni esterne

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

FINITURA ESTERNA							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate;						ü	
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.						ü	
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.						ü	
Ripristino di superfici di cemento armato, sino ad una superficie complessiva del 20% del totale delle superfici degli elementi strutturali in c.a. dell'edificio considerato, alterato per l'ossidazione dei ferri di armatura con: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 						ü	ü
Ripristino/sostituzione di superfici di cemento armato, sino ad una superficie complessiva del 20% del totale delle superfici degli elementi strutturali in c.a. dell'edificio considerato, alterato per fenomeni di carbonatazione con: <ul style="list-style-type: none"> - pulizia del fondo da trattare; - stesura in più mani a pennello, spruzzo o rullo di una vernice protettiva acrilica in solvente. 						ü	ü
Verifica dell'integrità dello strato di rivestimento esterno, sia lapideo sia di altro materiale, mediante ispezione visiva compresa la verifica dei supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.						ü	
Riparazione e/o ricostruzione di rivestimenti esterni, sia lapidei sia di altro materiale, nelle parti che presentino anomalie, sino ad una superficie pari al 20% della superficie totale del rivestimento dell'edificio considerato, compresa la							ü

FINITURA ESTERNA							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
eventuale demolizione e fornitura e posa di nuovi elementi similari agli esistenti, con ripristino degli eventuali supporti , dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.							
Verifica, riparazione e/o sostituzione di cornicioni, copertine di pietra, soglie e davanzali entro il 20% della lunghezza totale di tali manufatti dell'edificio considerato, 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.					ü		ü
Verifica della continuità di cordoli, fregi decorativi, lesene di finestre e porte finestre, cornicioni decorativi e cornicioni marcapiano, siano essi in pietra, muratura, stucco, cemento, al fine di ripristinarne la consistenza e l'adesione al supporto.					ü		ü
Riparazione e/o ricostruzione della continuità di cordoli, fregi decorativi, lesene di finestre e porte finestre, cornicioni decorativi e cornicioni marcapiano, entro il 20% della lunghezza totale di tali manufatti dell'edificio considerato, siano essi in pietra, muratura, stucco, cemento, al fine di ripristinarne la consistenza e l'adesione al supporto							ü
Verifica, riparazione e/o sostituzione di accessori presenti sulla facciata quali ad esempio, aste porta bandiera, 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;						ü	ü

BALCONI , LOGGE, PASSERELLE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verifica della presenza di eventuali fenomeni di disgregazione, scaglionatura, cavillatura, fessurazione, distacchi ed esposizione delle armature agli agenti atmosferici.						ü	
Verifica della presenza di processi di carbonatazione del calcestruzzo.						ü	

BALCONI , LOGGE, PAS S ERELLE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Sigillatura preventiva delle fessurazioni per preservare l'acciaio dalla corrosione in profondità.						ü	
Pulizia e applicazione di un consolidante applicato a pennello o percolante.						ü	
Rimozione del calcestruzzo ammalorato, pulizia e trattamento dell'acciaio, ricostruzione del copriferro con malte specifiche, ripresa finitura sino al 20% della superficie del medesimo elemento presente nell'edificio considerato.						ü	ü

3.2.2.4 Pareti e partizioni 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:

FINITURE INTERNE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.						ü	
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.					ü		
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.).					ü		ü
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.						ü	
Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa							ü

FINITURE INTERNE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
preparazione del fondo sino ad una superficie complessiva di mq. 5 per ogni locale, tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffi o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.							
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 annua di mq. 5 per ogni locale, 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.							ü
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 locale.							ü
Verifica e ripristino/sostituzione degli zoccolini battiscopa, della loro continuità e integrità nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio.						ü	ü
Smontaggio/rimontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi di tinteggiatura in qualsiasi locale interessato: lavagne, quadri, teche,appendiabiti, armadi e mobilio in genere, tende, impiantistica e macchinari, ecc.							ü
Verifica e sistemazione di battiscopa, soglie e gradini di qualsiasi tipo con ripristino delle parti mancanti della stessa qualità e colore dell'esistente sino a 2 ml. per zona di intervento.							ü
Ripresa di tinteggiatura, compresa preparazione del fondo, per pareti e/o soffitti a causa di infiltrazioni anche preesistenti sino a 5 mq. per locale.							ü
Cancellazione di scritte su tutte le superfici con utilizzo degli originali materiali e colori e successivo trattamento antigraffito, sino a 2 volte sulla stessa superficie di intervento.							ü

FINITURE INTERNE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Sopralluogo con verifica della continuità delle superfici di rivestimento nei bagni						ü	
Riparazione, ripristino e/o sostituzione delle superfici di rivestimento, con sostituzione delle piastrelle deteriorate e rifacimento dei giunti degradati nei bagni fino al 20% della superficie di rivestimento totale del locale							ü
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.					ü		ü

Nell'arco temporale della durata contrattuale, compresa nel canone del servizio, deve essere prevista e programmata la tinteggiatura, con vernice traspirante o lavabile, di pareti e soffitti, verniciatura con smalto, di zoccolature e termosifoni, comprensiva di spostamento e successiva ricollocazione di tutti gli arredi fissi e mobili presenti nei locali oggetto di intervento, previa idonea protezione degli arredi, apparecchiature e materiali presenti nei locali oggetto di intervento, successiva pulizia dei locali, per un totale di 10.000 mq. per tutta la durata dell'appalto.

Le lavorazioni verranno ordinate di volta in volta indicando le superfici da trattare e mantenendo aggiornato un apposito registro per conteggiare le tinteggiature effettuate.

3.2.2.5 Partizione orizzontale interna

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

PAVIMENTI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
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					ü		

PAVIMENTI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
motivo di usura							
Ripristino/sostituzione, pulitura e trattamenti specifici per pavimenti ammalorati di qualsiasi tipologia e materiale fino alla superficie di mq. 5 per locale, 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.							ü
Controllo della complanarità/stabilità e regolazione/ripristino delle strutture di supporto di pavimenti galleggianti, compresa la sostituzione di parti eventualmente danneggiate e non più riutilizzabili.					ü		ü
Verifica, riparazione e/o sostituzione di soglie, scontri, battute, accessori di qualsiasi tipologia e materiale.					ü		ü
Verifica, riparazione e/o sostituzione di coprigiunti di dilatazione di qualsiasi natura,.					ü		ü
Smontaggio/rimontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.							ü

SOFFITTI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.						ü	
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.						ü	
Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e					ü		ü

S OFFI TTI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
danneggiamenti dovuti a qualsiasi causa o motivazione di degrado, compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.).							
Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie complessiva del 20% del totale della superficie del soffitto del locale, tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffi o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.							ü
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 del 20% del totale della superficie del soffitto del locale, 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.							ü
Smontaggio/rimontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.							ü

CONTROS OFFI TTI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verifica dello stato di conservazione e manutenzione dei controsoffitti di qualunque tipologia.					ü		
Monitoraggio dello stato d'uso dei controsoffitti con verifica della stabilità della struttura portante e della presenza di doghe o pannelli divelti, lesionati, sollevati, ammalorati, ecc.					ü		
Ripristino della struttura portante e di doghe o pannelli di controsoffitto rotti o ammalorati sino ad una superficie complessiva del 20% del totale della superficie di							ü

CONTROSOFFITTI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
controsoffitto del locale interessato.							
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 incendi e della presenza, aggiornamento e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.	gli				ü		ü
Smontaggio/rimontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.							ü

3.2.2.6 Scale

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

SCALE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
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 sino ad una superficie del 20% del totale delle superficie della scala interessata.					ü		ü
Verifica ed eventuale sostituzione di strisce antiscivolo usurate o mancanti.					ü		ü

3.3 CARPENTERIA/OPERE IN FERRO E ALLUMINIO

3.3.1 DESCRIZIONE DEL SOTTOSERVIZIO

Le tipologie di componenti, evidenziate ai fini manutentivi, sono sommariamente:

1. parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici

2. scale e strutture metalliche
3. strutture metalliche e in alluminio in genere

L'attività rientrante nel canone riguarderà la realizzazione di tutte le opere, lavori, provviste e materiali occorrenti per eseguire gli interventi per la manutenzione ordinaria programmata e ripartiva della carpenteria/opere in ferro e alluminio facente parte del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

3.3.2 PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO A CANONE

Le attività di seguito descritte costituiscono un'esemplificazione, non esaustiva, dei fabbisogni manutentivi minimali, non esimendo quindi l'Appaltatore dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza e sicurezza degli immobili.

LEGENDA:

GIORNALIERA	SETTIMANALE	MENSILE	TRIMESTRALE	SEMESTRALE	ANNUALE	AL BISOGNO
G	S	M	T	SE	A	AB

3.3.2.1 Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici

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

PARAPETTI, RINGHIERE, INFERRIATE, CANCELLI METALLICI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verificato della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, di elementi e opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta, degli accessori, ecc..					ü		
Ripristino/sostituzione e operazioni di pulizia mediante opportuni detergenti delle opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione, con 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; ritocchi dello strato protettivo, previa spazzolatura e trattamento anticorrosione; sostituzione di elementi, accessori e ferramenta guasta; ripristino/sostituzione di porzioni di parapetti, ringhiere, inferriate e cancelli metallici, 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, e relativo trattamento di sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, applicazione di					ü		ü

PARAPETTI, RINGHIERE, INFERRIATE, CANCELLI METALLICI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
trattamento anticorrosione e successiva verniciatura, sino ad una superficie del 20% del totale della struttura metallica considerata.							
Verifica, riparazione/sostituzione di recinzioni di qualsiasi tipo compresa la sostituzione di paletti, fili tenditori e montaggio di tratti di rete mancanti e/o divelti, sino ad una superficie del 20% del totale della struttura metallica considerata.					ü		ü
Verifica, riparazione e/o sostituzione delle strutture di fissaggio delle attrezzature o dei manufatti ancorati alla struttura portante comprendenti la muratura di zanche, il fissaggio meccanico o chimico, la posa di tasselli ad espansione, la sostituzione di parti deteriorate e/o pericolose.					ü		ü

3.3.2.2 Scale e strutture 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:

SCALE E STRUTTURE METALLICHE							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Controllo dello stato di conservazione delle strutture verticali e orizzontali o inclinate in acciaio, con identificazione e rilievo delle anomalie negli elementi (corrosioni, ruggine e deformazioni) e nelle connessioni, giunzioni e dei fissaggi (saldature, chiodature o imbullonature)						ü	
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, 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, sino ad una superficie del 20% del totale della struttura metallica considerata.							ü

3.4 FALEGNAMERIA

3.4.1 DESCRIZIONE DEL SOTTOSERVIZIO

Le tipologie di componenti, evidenziate ai fini manutentivi, sono sommariamente:

1. tutti i manufatti in legno
2. arredi tecnici e ad uso ufficio

L'attività rientrante nel canone riguarderà la realizzazione di tutte le opere, lavori, provviste e materiali occorrenti per eseguire gli interventi per la conduzione e la manutenzione ordinaria programmata e ripartiva di tutti i manufatti in legno facente parte del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

3.4.2 PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO A CANONE

Le attività di seguito descritte costituiscono un'esemplificazione, non esaustiva, dei fabbisogni manutentivi minimali, non esimendo quindi l'Appaltatore dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza e sicurezza degli immobili.

LEGENDA:

GIORNALIERA	SETTIMANALE	MENSILE	TRIMESTRALE	SEMESTRALE	ANNUALE	AL BISOGNO
G	S	M	T	SE	A	AB

3.4.2.1 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:

MANUTENZIONE, RIPRISTINO E PROTEZIONE ELEMENTI IN LEGNO							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Sopralluogo con verifica, ripristino e protezione di elementi in legno. Gli interventi periodici preventivi dell'Appaltatore 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. Qualora si debba procedere alla protezione del legno dall'azione di insetti lignivori e funghi del marcimento occorre rimuovere preventivamente gli strati di pittura, vernici, cere, grassi e polvere presenti sulle parti da trattare, quindi rimuovere le parti ammalorate e procedere all'applicazione dei prodotti fungicidi e insetticidi					ü		ü

MANUTENZIONE, RIPRISTINI E PROTEZIONE ELEMENTI IN LEGNO							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
mediante pennello o spruzzo, mentre se non è possibile rimuovere le parti ammalmorate, o in presenza di elementi di grande sezione, occorre inoculare direttamente il prodotto all'interno dei fori, con la pressione più appropriata, da valutare insieme al personale tecnico dell'Azienda.							

3.4.2.2 Arredi tecnici e ad uso ufficio

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

ARREDI TECNICI E A US O UFFI C I O							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Monitoraggio periodico dello stato d'uso e del regolare funzionamento degli arredi tecnici e ad uso ufficio, comprendente: <ul style="list-style-type: none"> controllo del funzionamento e regolazione; controllo periodico delle serrature, delle cerniere, delle maniglie, dei sistemi di montaggio. 					ü		
Sostituzione ove necessario di ferramenta di attacco e chiusura (cerniere, serrature e maniglie) piccola minuteria quali viti, perni, rondelle, applicazione lubrificante, ecc.;							ü
Collocazione di scaffalatura o mobili acquistati dal committente o spostamento di quelli esistenti, compresa fornitura di tutti gli accessori per l'installazione.							ü

3.5 SERRAMENTISTICA

3.5.1 DESCRIZIONE DEL SOTTOSERVIZIO

Le tipologie di componenti, evidenziate ai fini manutentivi, sono sommariamente:

1. serramenti interni in legno o metallo
2. serramenti esterni in legno o metallo
3. serramenti REI
4. sistemi oscuranti di qualsiasi materiale

L'attività rientrante nel canone riguarderà la realizzazione di tutte le opere, lavori, provviste e materiali occorrenti per eseguire gli interventi per la conduzione e la manutenzione ordinaria programmata e ripartiva della serramentistica facente parte del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

3.5.2 PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE NELLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO A CANONE

Le attività di seguito descritte costituiscono un'esemplificazione, non esaustiva, dei fabbisogni manutentivi minimali, non esimendo quindi l'Appaltatore dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza e sicurezza degli immobili.

LEGENDA:

GIORNALIERA	SETTIMANALE	MENSILE	TRIMESTRALE	SEMESTRALE	ANNUALE	AL BISOGNO
G	S	M	T	SE	A	AB

3.5.2.1 Serramenti interni in legno o metallo

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

S ERRAMENTI INTERNI IN LEGNO O METALLO							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
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. Eventuale ripristino della condizione di					ü		

SERRAMENTI INTERNI IN LEGNO O METALLO							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
funzionalità dell'infisso ove il suo stato d'uso e la sua tipologia, ad insindacabile giudizio del Direttore dell'esecuzione, lo consentano.							
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. Eventuale ripristino della condizione di funzionalità dell'infisso ove il suo stato d'uso e la sua tipologia, ad insindacabile giudizio del Direttore dell'esecuzione, lo consentano					ü		
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraffissi 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.					ü		
Pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici.					ü		
Trattamento dei serramenti lignei con specifici prodotti per eliminazione insetti xilofagi ove presenti.							ü
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili.					ü		ü
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante.					ü		ü
Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessatura della parete dei controtelai in ferro.							ü
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti.							ü

SERRAMENTI INTERNI IN LEGNO O METALLO							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.							ü
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili, fino ad una superficie complessiva del 20% del totale della superficie degli infissi di uguale tipologia presenti nell'edificio considerato.							ü
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo Smontaggio/rimontaggio dell'infisso, sgrassatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciature in almeno due strati a pennello o a spruzzo, fino ad una superficie complessiva annua del 20% del totale della superficie degli infissi di uguale tipologia presenti nell'edificio considerato.							ü
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente dei controtelai, fino al 5% del totale dei serramenti interni della medesima tipologia esistenti nell'edificio considerato.							ü

3.5.2.2 Serramenti esterni in legno o metallo

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

SERRAMENTI ESTERNI I N LEGNO O METALLO							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
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.					ü		
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.					ü		
Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali; controllo della eventuale presenza di condense e di aloni nell'intercapedine di vetrate isolanti.					ü		
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.					ü		
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopra- e sotto-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					ü		
Pulizia delle eventuali griglie e lame di regolazione; rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.; pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici; trattamento dei serramenti lignei specifici per eliminazione insetti xilofagi.					ü		
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili.					ü		ü
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli					ü		ü

SERRAMENTI ESTERNI I N LEGNO O METALLO							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante.							
Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessoratura della parete dei controtelai in ferro.							ü
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti.							ü
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.							ü
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.							ü
Raschiamento delle parti corrose e ripresa di saldatura.							
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili, fino al 20% della superficie degli infissi di uguale tipologia presenti nell'edificio considerato.							ü
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo Smontaggio/rimontaggio dell'infisso, sgrassatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciature in almeno due strati a pennello o a spruzzo, fino al 20% della superficie degli infissi di uguale tipologia presenti nell'edificio considerato.							ü
Sostituzione dei serramenti esterni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente dei controtelai, fino al 5% del totale degli infissi di uguale tipologia (legno/metallo) presenti nell'edificio considerato.							ü

3.5.2.3 Serramenti REI

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

SERRAMENTI REI							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verifica della rispondenza della posizione delle porte REI al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.					ü		
Verifica del corretto fissaggio a parete, verifica dello squadro, della regolarità dei movimenti con eventuale rimozione di ostacoli alla chiusura					ü		
Verifica della funzionalità e dello stato di dispositivi di autochiusura e dei maniglioni antipanico					ü		
Rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, etc..					ü		
Lubrificazione delle cerniere, delle maniglie e di eventuali dispositivi di autochiusura programmata.					ü		ü
Registrazione, ove necessario, delle cerniere, delle molle e del dispositivo di autochiusura ed eventuale sostituzione di piccole parti di ferramenta.					ü		ü
Riparazione/sostituzione di eventuali dispositivi di autochiusura e maniglioni antipanico non funzionanti, delle cerniere, delle maniglie e serrature per un numero di infissi pari al 20% del totale degli infissi della stessa tipologia presenti nell'edificio considerato.							ü
Risquadratura mediante spessoramento e riposizionamento							ü
Riprese di verniciatura, previa rimozione di tracce di corrosione e trattamento anticorrosione per ripristino caratteristica REI.							ü
Sostituzione al termine del ciclo di vita o per obsolescenza normativa o in occasione di interventi di altra natura fino al 5% del totale dei serramenti della medesima tipologia.							ü

3.5.2.4 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:

S I S T E M I O S C U R A N T I							
DESCRIZIONE ATTIVITA'	PERIODICITA' D'INTERVENTO						
	G	S	M	T	SE	A	AB
Verifica della stabilità, funzionalità e dell'integrità dei sistemi oscuranti 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.					ü		
Pulizia, 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, ganci e qualsiasi altro elemento componente e/o accessorio.					ü		ü
Sostituzione di sistemi oscuranti non ripristinabili idoneamente e/o dignitosamente sino al 10% del totale dei sistemi oscuranti dell'edificio considerato.							ü

La scelta dei manufatti da sostituire e rientranti nel canone del servizio è attribuita esclusivamente Al Direttore dell'esecuzione del contratto

4 CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI

Il Committente, tramite il Direttore dell'esecuzione del contratto o i Tecnici incaricati, verificherà la corretta esecuzione del Servizio, la qualità e il risultato delle prestazioni, nonché la periodicità degli interventi.

Il Committente si riserva anche il controllo della qualità dei materiali e della attrezzature, avvalendosi anche di personale esperto esterno all'Amministrazione o organismi notificati.

5 PENALI

Le penali riguarderanno il riscontro di mancato intervento nei tempi e modalità previsti, tanto di manutenzione programmata quanto di manutenzione riparativa.

Penali Manutenzione edile - sottoservizio Edile / opere murarie

MANUTENZIONE EDILE/ OPERE MURARIE	
<i>COPERTURE</i>	
Attività non svolta regolarmente	Penale Euro/evento
Coperture inclinate	150,00
Coperture piane non praticabili	150,00
Coperture piane praticabili	150,00
Gronde, pluviali e lattonerie in generale	150,00
Coperture interventi comuni	150,00
Coperture interventi speciali	150,00
<i>PARETI E PARTIZIONI ESTERNE</i>	
Attività non svolta regolarmente	Penale Euro/evento
Finitura esterna	100,00
Pulizia pareti	100,00
Balconi, logge e passerelle	150,00
Risalita di umidità	100,00
<i>PARETI E PARTIZIONI INTERNE</i>	
Attività non svolta regolarmente	Penale Euro/evento
Finitura interna	100,00
Risanamento igienico	100,00
<i>PARTIZIONE ORIZZONTALE INTERNA</i>	
Attività non svolta regolarmente	Penale Euro/evento
Pavimenti	150,00
Soffitti	150,00
Controsoffitti	150,00
<i>SCALE</i>	

Attività non svolta regolarmente	Penale Euro/evento
Scale	150,00
CA R PENTER IA / OP ERE I N FERRO	
Attività non svolta regolarmente	Penale Euro/evento
Carpenteria / opere in ferro	100,00
Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici	100,00
Scale e strutture metalliche	100,00
FALEGNAMER IA	
Attività non svolta regolarmente	Penale Euro/evento
Manutenzione elementi in legno	100,00
S ERRAMENTI S TICA	
Attività non svolta regolarmente	Penale Euro/evento
Serramenti interni	100,00
Serramenti esterni	150,00
Serramenti REI	250,00
Sistemi oscuranti	150,00