

DISCIPLINARE MANUTENZIONI

CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI LOCALI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE COMUNALE, PER USO BAR/ NOLEGGIO E DEPOSITO BICICLETTE/BAGNI DEL PARCHEGGIO INTERMODALE DI PONTASSERCHIO - PIAZZA GIOVANNI XXIII.

Manutenzione ordinaria

1. La manutenzione ordinaria è a completo ed esclusivo carico del concessionario.
 2. Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture del bene immobile oggetto di concessione, incluso ogni spazio accessorio e pertinenziale e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, mediante l'utilizzo di materiale di prima qualità. Per una maggiore definizione della manutenzione ordinaria si deve far riferimento all'allegato 1), parte integrante e sostanziale del Disciplinare.
 3. Poiché per un corretto mantenimento del bene immobile è opportuno che la manutenzione ordinaria venga programmata, si specifica che le azioni indicate nell'allegato 1) sono da intendersi quale programma manutentivo di tipo minimo al quale il concessionario deve attenersi per tutta la durata della concessione e che devono trovare riscontro nel programma delle manutenzioni relative all'anno successivo che il concessionario è tenuto a presentare al Comune.
 4. Il concessionario deve inviare per PEC al Comune entro il mese di settembre di ogni anno:
 - la relazione sulla situazione del bene;
 - il report degli interventi di ordinaria manutenzione effettuati nell'anno corrente;
 - il programma delle manutenzioni dell'anno successivo;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile o richiesta dal Comune.
- In caso di mancato invio del report ogni intervento di ripristino dell'efficienza originaria dei beni affidati sono considerati di manutenzione ordinaria e pertanto a carico del concessionario.

Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero non rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria, sono a carico del Comune, salvo che la necessità sia conseguente a perdurante carenza di manutenzione ordinaria, nel qual caso sono imputabili al concessionario.
2. Di norma il Comune provvederà direttamente o tramite ditta specializzata all'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari.
3. Il concessionario è tenuto a segnalare le esigenze di straordinaria manutenzione al Comune esclusivamente in maniera formale tramite PEC e può nella stessa comunicazione chiedere di definire specifici accordi ricorrendone i presupposti. Nessuna eccezione, azione o iniziativa potrà assumere il concessionario qualora, anche avendo segnalato l'esigenza di manutenzione straordinaria nelle forme previste, non ottenga risposta dal Comune o la ottenga a proprio giudizio non soddisfacente.

Allegato 1

al Disciplinare Manutenzioni

MANUTENZIONE ORDINARIA

PREMESSA

La conduzione e la manutenzione degli immobili devono essere finalizzati, oltre che a far svolgere l'attività prevista in concessione anche a mantenere idonee condizioni di sicurezza e di comfort.

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

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

Gli interventi manutentivi più frequenti sono:

- 1) di adattamento funzionale;
- 2) di mantenimento;
- 3) di ripristino;
- 4) di adeguamento e di miglioramento.

Gli interventi di adattamento funzionale avvengono principalmente nella fase di avvio della gestione. Talvolta si devono apportare delle modifiche per recuperare scelte improprie di progettazione e di realizzazione, o diversi utilizzi rispetto a quelli ipotizzati, modificando ciò che altrimenti determinerebbe un appesantimento della conduzione ed un aumento dei costi di gestione.

Le opere di mantenimento devono essere rivolte a preservare in buono stato i manufatti edilizi e le attrezzature tecnologiche, in modo da accrescerne la durata e la capacità di resa.

I lavori di ripristino sono destinati alla sostituzione di parti o pezzi deteriorati in modo che l'efficienza dell'immobile non sia ostacolata.

Quelli di adeguamento e miglioramento servono a rendere l'immobile più rispondente ad eventuali nuove esigenze dell'utenza, dell'attività e della legislazione e per migliorare la funzionalità e la sicurezza degli spazi e delle attrezzature.

Per un'efficiente gestione vi è la necessità e l'esigenza di avere un quadro conoscitivo esauriente non solo dell'utenza giornaliera, settimanale, mensile ed annuale, ma anche dei consumi, dei tipi d'intervento manutentivi occorrenti settimanalmente, mensilmente ed annualmente.

Per questo una manutenzione programmata deve essere finalizzata, onde evitare che gli interventi stessi siano fatti per il ripristino di parti o pezzi oramai deteriorati, mentre deve essere impostato un piano operativo preventivo di tutti gli interventi necessari e utili.

Pertanto, la manutenzione programmata deve prevedere tutti quegli interventi occorrenti per mantenere in efficienza il maggior tempo possibile i manufatti e/o le apparecchiature e per ripararli o sostituirli non nel momento del loro deterioramento, ma quando sono ancora in funzione ed oramai stanno raggiungendo il punto di esaurimento.

L'organizzazione della manutenzione deve avvalersi delle seguenti procedure tecnico-operative:

- definizione degli standard qualitativi da mantenere;
- programmazione ed esecuzione delle ispezioni;
- identificazione di quali parti inserire in un sistema di manutenzione preventiva e quali includere in un sistema di manutenzione contingente;
- identificazione dei lavori e delle procedure specifiche;
- pianificazione degli interventi;

- programmazione dei lavori di lungo, medio, breve termine.

L'intento deve essere quello di una manutenzione in grado di evitare il disservizio e, nei casi peggiori, l'interruzione del servizio, considerando che il tempo è sempre un aspetto molto importante nell'esecuzione delle opere manutentive.

SCHEMA PROGRAMMA MANUTENZIONI

Per una gestione corretta dell'immobile si deve ottemperare almeno a quanto proposto nel seguente quadro schematico delle varie operazioni manutentive per le principali categorie di intervento suddivise temporalmente (giornaliere, settimanali, mensili, ecc.).

Per la genericità del presente documento si elencano anche strutture attrezzature ed impianti che possono non essere oggetto di affidamento.

In caso di presenza di uno specifico documento di manutenzione dell'edificio quest'ultimo si ritiene prevalente rispetto al presente documento, più generico, in caso di indicazione contrastante (vedi Piano di Manutenzione dell'opera).

1. Infrastrutture edili

GIORNALIERA

Pulizia di tutti i locali e spazi di attività: raccolta ed allontanamento dei rifiuti dalle aree circostanti l'immobile. Dotazione dei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc.).

SETTIMANALE

Verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri.

MENSILE

Controllo efficienza impianto fognario e scarichi. Pulizia delle grondaie e degli scarichi pluviali.

Pulizia dei locali tecnici e sistemazione dei materiali.

SEMESTRALE

Controllo delle condizioni delle chiusure mobili, (porte finestre, parti soggette in genere a movimento e usura) con piccoli interventi. Eliminazione di infiltrazioni d'acqua.

ANNUALE

Riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate. Sostituzione di parti deteriorate di strutture, pareti, rivestimenti, pavimenti, coperture, infissi, attrezzature.

A titolo di esempio si indicano:

- ☐ sistemazione di coppi, tegole, ecc. spostate con sostituzione di quelle rotte.
- ☐ sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta.
- ☐ sistemazione dei pluviali sfilati e sostituzione di alcuni tratti
- ☐ sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti
- ☐ rappezzi di guaina dei coperti piani, della copertura impermeabile del tetto, ecc.

Riprese e rappezzi di intonaci, con rimozione delle parti pericolanti, tinteggiature, verniciature, piccoli interventi di riparazione per deterioramento o manomissioni. Sigillatura di pareti esterne, dove necessario. Manutenzione dei camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccacci dei coperti. Pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto. Disinfestazione e derattizzazione di tutti i locali (insetti vari, topi).

PERIODICI

Controllo: delle strutture dell'edificio (annuale o biennale per le strutture in acciaio o legno; ogni 3 - 5 anni per quella in c.a.; variabile secondo le prescrizioni di collaudo per le tenso-strutture).

Tinteggiatura e riverniciatura dei locali: almeno ogni due o tre anni secondo il tipo di impianto e l'uso.

QUANDO OCCORRE

Riparazione di oggetti o parti di chiusure (vetri, maniglie, attaccapanni, ecc.) accidentalmente rotti: secondo l'occorrenza, compresa la sostituzione di vetri di qualsiasi tipo posti a qualsiasi altezza.

Tinteggiatura dei locali di servizio, verniciatura delle parti in ferro, comprese ringhiere, cancelli, recinzioni e relativi paletti di sostegno.

2. Impianto idrotermosanitario

SETTIMANALE

Controllo: efficienza scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce).

Pulizia sifoni griglie di scarico.

MENSILE

Controllo: efficienza di scarichi WC, scarichi a tempo, rubinetti, ecc.; Controllo: guarnizioni rubinetti.

SEMESTRALE

Revisione degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia, ecc.). Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate. Pulizia fosse settiche e relativi pozzetti acque nere: a seconda dell'uso.

QUANDO OCCORRE

Verniciatura o sostituzione parti metalliche deteriorate. Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali. Sostituzione, a bisogno, dei sigilli o coperti dei pozzetti e delle vasche biologiche. Espurghi periodici e, a bisogno, disotturazione di canalizzazioni, acque meteoriche e /o di scarico, comprensivo delle caditoie e reti esterne con l'utilizzo di autospurgo o idrajat.

Riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, autoclavi, irrigatori e relative centraline con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore. Riparazione di tubazioni dei fabbricati sia incassate che esterne. Riparazione di perdite in tubazioni interrate ove è necessario l'impiego di macchine escavatrici fino a 5 mt di scavo.

Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette con relative sostituzioni. Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scaldacqua, radiatori e interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione.

3. Impianti distribuzione energia elettrica e messa a terra

MENSILE

Controllo e serraggio morsetti. Prova efficienza interruttori automatici (scatto).

SEMESTRALE

Controllo (interno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie, telesalvamotori, interruttori magneto termici, fusibili, differenziali, ecc. e sostituzione parti difettose.

ANNUALE

Controllo efficienza di tutte le prese, interruttori, ecc., morsetti, collegamento di terra.

Verifica dell'impianto di messa a terra. Verifica dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche (collegamenti, dispersori, parafulmini, ecc.). Verniciatura parti metalliche deteriorate.

4. Impianti illuminazione segnalazione ed emergenza e di altro tipo

GIORNALIERA

Controllo dell'efficienza delle lampade e stato dei corpi illuminanti (eventuali rotture, distacchi, ecc.) e di ogni altra parte d'impianto.

SETTIMANALE

Controllo efficienza prese ed interruttori. Controllo regolare funzionamento impianto di emergenza e relativi corpi illuminanti.

MENSILE

Prova di funzionamento dell'impianto di emergenza (scarica completa per gli impianti a batterie).

SEMESTRALE

Controllo fotocellule e dispositivi di inserzione automatica a tempo. Pulizia apparecchi illuminanti interni ed esterni e controllo parabole (stato e orientamento). Controllo della tenuta delle guarnizioni. Regolazione dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio.

ANNUALE

Controllo collegamenti elettrici e di terra. Verniciatura parti metalliche corrose (sostegni, apparecchi).

QUANDO OCCORRE

Sostituzione lampade: secondo la loro vita utile (incandescenza circa 1000 ore, fluorescenza 5000 ore, altri tipi secondo indicazioni delle case costruttrici). Eventuale sostituzione di alimentatori e batterie o degli interi corpi illuminanti dell'illuminazione di sicurezza. Manutenzione e riparazione apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, eventuali altri impianti tecnologici quali tabellone segnapunti o videosorveglianza wi-fi.