

## **ALLEGATO D – PATRIMONIO E MANUTENZIONI**

### **ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA SPETTANTI AL SOGGETTO GESTORE**

#### **1. DEFINIZIONE DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria, "gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti applicativi vigenti" (LR 12/2005)

E' sottinteso che il mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici deve avvenire attraverso specifici controlli periodici di corretto funzionamento previsti dalle norme vigenti. Da ciò si evince che caratteristica della manutenzione ordinaria e' il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

Sono considerate opere di manutenzione ordinaria:

**A) FINITURE ESTERNE** - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- pulitura delle facciate;
- riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrate o porte d'ingresso (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti;
- riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
- riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi;
- riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
- installazione di grate, limitatamente al vano finestra;
- riparazione o sostituzione delle tende da sole e delle zanzariere;

- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
- riparazione delle recinzioni;
- riparazione dell'impianto di illuminazione esterna.

**B) FINITURE INTERNE** - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture

interne degli edifici, tra queste:

- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, compreso l'eventuale rinforzo dei solai anche con putrelle, reti elettrosaldate e massetto in calcestruzzo;
- riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
- riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.

**C) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE** - Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:

- apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare nonché di inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aeroilluminazione prescritti;
- spostamento o realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra.

**D) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI** - Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazioni dell'impianto o parti di esso.

**E) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** - Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio e alle prescrizioni specifiche imposte dalle leggi vigenti.

**F) ULTERIORI OPERE**

- Opere di riparazione, di sostituzione e di adeguamento degli impianti e delle relative reti, purché tali interventi non comportino modifiche dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici, realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.
- Opere di modesta entità per l'attraversamento delle aree di circolazione dei vicoli e dei pedoni;
- Opere di realizzazione di basamenti o di incastellature per il sostegno o per l'installazione di apparecchiature all'aperto, di modesta entità, per il miglioramento di impianti esistenti purché non comportino la realizzazione di nuova superficie lorda di calpestio.

## **G) AREE ESTERNE**

- Opere di sfalcio delle aree verdi di pertinenza da eseguirsi almeno 7 (sette) volte in un anno.
- Opere di raccolta foglie sulle aree verdi, al fine di non provocare il soffocamento dei tappeti erbosi, e su tutte le aree di circolazione siano esse veicolari che pedonali;
- Opere di potatura, delle siepi nella misura di almeno 2 (due) volte/anno, dei cespugli, da fiore e non, secondo necessità per il loro buon mantenimento, e delle alberature con particolare attenzione all'asportazione e lo smaltimento di parti secche per la salvaguardia della incolumità delle persone;
- Opere di pulizia periodica delle fognature, delle caditoie per lo smaltimento delle acque
- meteoriche (almeno una volta all'anno) e delle fosse biologiche delle cucine (almeno due volte all'anno);

## **2. PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA:**

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del Soggetto Gestore o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio Comunale nonché delle disposizioni di legge che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, per la prevenzione incendi e per la sicurezza delle persone.

Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, deve essere data, prima della loro esecuzione e per la valutazione dell'intervento, comunicazione scritta ai competenti uffici tecnici comunali con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori;

Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Il Soggetto Gestore deve provvedere, a propria cura e spese alle manutenzioni ordinarie necessarie al buon funzionamento della struttura per la sicurezza dei degenti, del personale, dei visitatori, dei locali, degli impianti e, più in generale dell'intero fabbricato, come previsto all' art. 20 del Contratto di Servizio.

Conseguentemente ai suddetti obblighi, il Soggetto Gestore dovrà curare, in particolare, gli adempimenti descritti nell'elenco in calce, sottoelencato.

<b>NORME PER LA CORRETTA GESTIONE DEGLI EDIFICI PUBBLICI IN CONCESSIONE D'USO</b>	
<b>ELENCO</b>	<b>DESCRIZIONE DEI LAVORI</b>
<b>FABBRICATO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• controllo-manutenzione ordinaria:</li> <li>• coperture, lattonerie, scarichi e fognature;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• controllo-manutenzione ordinaria:</li> <li>• infissi ed accessori interni ed esterni;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• controllo-manutenzione ordinaria:</li> <li>• finiture interne (intonaci, pavimenti, rivestimenti ecc.).</li> <li>• pulizia spazi comuni e locali in concessione</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• operazioni di disinfezione/disinfestazione dei locali, da effettuare al bisogno e nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie, attraverso ditte specializzate nel ramo</li> </ul>
<b>IMPIANTI</b>	<p><b>Controllo-manutenzione ordinaria, impianti in genere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• impianto elettrico: controllo e manutenzione con particolare riferimento ai quadri elettrici, condutture, interruttori ecc.;</li> <li>• telefonia e trasmissione dati;</li> <li>• impianto per la gestione delle chiamate dai letti;</li> <li>• impianti citofonici o di videosorveglianza e apertura automatica cancelli di accesso;</li> </ul>
	<p><b>Gestione e manutenzione ordinaria:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• impianto di riscaldamento/raffrescamento e dei relativi corpi scaldanti/raffrescanti;</li> </ul>
	<p><b>Controllo e manutenzione ordinaria:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• impianto idrosanitario e accessori;</li> </ul>
	<p><b>Controllo-manutenzione ordinaria:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• impianto antincendio;</li> <li>• estintori</li> </ul>
<b>AREA CORTILIVA COMUNE</b>	<p><b>Controllo-manutenzione ordinaria:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prati, alberature, arbusti e cespugli da fiore e non, siepi, recinzioni, cancelli, cancellate, recinzioni e pavimentazioni esterne in genere;</li> <li>• pulizia aree cortilive e a verde (spazzatura, sfalcio, potatura, piante, arbusti siepi e raccolta foglie).</li> <li>• Impianto di illuminazione esterna</li> </ul> <p>Opere di pulizia periodica delle fognature, delle caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche (almeno una volta all'anno) e delle fosse biologiche delle cucine (almeno due volte all'anno);</p>

--	--

## **NOTE GENERALI**

1. La Proprietà e la Subcommittenza si riservano il diritto di poter accedere ai locali in concessione d'uso per sopralluoghi, in orari di apertura del Servizio, onde verificare la corretta gestione ed utilizzo di immobili e impianti;
2. Qualsiasi modifica sulle strutture o finiture e sugli impianti, va richiesto per iscritto e preventivamente autorizzato dalla Proprietà. Gli interventi richiesti dovranno essere comunque di tipo reversibile.