

ALLEGATO "B"

ELENCO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Il concessionario dovrà effettuare i seguenti gli interventi di mantenimento ordinario, qui di seguito riportato:

La manutenzione ordinaria, è carico del concessionario , comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture anche degli edifici, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari. L'elencazione e la descrizione seguente è indicativa e non esaustiva.

NB Non sono soggette a questo elenco tutte le attrezzature fisse e non presenti all'interno della struttura la cui manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che la loro eventuale sostituzione, è a totale carico del Concessionario. In caso di sostituzione di tali elementi il Concessionario dovrà inoltre ricevere il preventivo n.o. dall'UTC

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE IMMOBILI

edifici ed interventi murari in genere

- Sistemazione e sostituzione elementi di copertura.
- Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta.
- Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base. Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali.
- Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti
- Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione sfiati/aeratori.
- Rappezzi di guaina dei coperti piani (> mq. 2 man. straordinaria).
- Rappezzi della copertura impermeabile del tetto dove necessario (> mq. 2 man. straordinaria).
- Eliminazione di infiltrazioni di acqua.
- Sigillatura di pareti esterne dove necessario.
- Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti. (> mq. 2 man. straordinaria) .
- Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti.
- Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni.
- Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.
- Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno.
- Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc..

Fognature e scarichi

- Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate
- Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali.
- Rimessa a quota delle vasche biologiche e dei pozzetti, sostituzione dei sifoni nonché sistemazione dell'area circostante.
- Sostituzione di sigilli o coperti dei pozzetti e delle vasche biologiche.
- Espurghi periodici.

Serramenti ed infissi edifici

- Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali.
- Sistemazione dei telai di infissi e serramenti.
- Sostituzione non per usura di alcuni serramenti esterni.
- Verniciatura conservativa di infissi e serramenti.
- Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti.
- Sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza.

Impianti termo-idrico-sanitari

- Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.
- Sostituzione di cassette di scarico.
- Sostituzione di sanitari danneggiati.

Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria.
Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.
Riparazione di tubazioni dei fabbricati sia incassate che esterne.
Riparazioni di perdite in tubazioni interrate ove necessario l'impiego di macchine escavatrici fino a 5 mt. di scavo; l'eventuale necessità di prolungare lo scavo sarà concordato.
Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scaldacqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione.
Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette, con relative sostituzioni.

Impianti elettrici

Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL
Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici
Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, impianti antintrusione
Fornitura e sostituzione di lampade ed accessori interni ed esterni di qualsiasi tipo.;
Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade.

Aree esterne di pertinenza

Manutenzione viabilità interna ed aree di sosta, rappezzi di conglomerato, ripristini, ecc (> mq. 5 man. Straordinaria)
Sistemazione percorsi pedonali in lastre con eventuale sostituzione di alcune parti
Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.)

Aree verdi

Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità
Sfalcio delle aree a verde secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo e relativo smaltimento del materiale di risulta

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 i ripristini od agli altri enti preposti (Enel, Vigili del fuoco, ecc.).

MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO LE NORME UNI-CTI, - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI

La Conduzione dell'impianto termico dovrà essere affidata dal Concessionario a Terzo Responsabile avente i requisiti di legge che dovrà provvedere alla manutenzione degli impianti. Più precisamente dovrà provvedere a quanto come di seguito specificato

Impianto termico.

Prova di accensione dell'Impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature presenti in centrale termica, controllo del corretto riempimento d'acqua dell'impianto , verifica vasi di espansione, eventuale sfogo aria in centrale termica e nelle sottocentrali dove esistono.
Compilazione del libretto di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate;
Collocazione all'esterno della centrale termica di una targa con indicati i dati relativi alla fascia oraria di riscaldamento prevista.

Brucciatori

Riparazione, revisione, sostituzione, parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto
Resta esclusa l'eventuale integrale sostituzione del bruciatore.

Generatore di calore

La pulizia dovrà essere eseguita due volte l'anno: una prima dell'inizio di ogni stagione termica e la seconda durante il corso dell'esercizio stagionale, oltre ad ogni qual volta si rendesse necessario.

La pulizia, come sopra descritta, dovrà essere comunque eseguita prima di ogni riaccensione nei casi di periodi di inattività superiori ad un mese.

Il controllo della combustione, che dovrà essere eseguito secondo quanto prescritto dalle disposizioni legislative in materia per verificarne il rendimento.

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto.

Resta esclusa la riparazione del generatore di calore qualora oltre il 30% dei tubi da fumo risultino deteriorati.

Pompe di circolazione

Manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario.

Riparazione e/o sostituzione parziale o completa della pompa.

Vasi di espansione

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione del vaso di espansione

Verifica annuale dello stato d'uso e di funzionamento di tutti i componenti (rubinetti e galleggianti).

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto

Rete e valvolame di C.T.

Controllo trimestrale funzionamento e stato tenute, manutenzione preventiva e programmata almeno annuale, oltre ad ogni volta si rendesse necessario.

Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto (saracinesche, valvole di regolazione, di intercettazione, di sfiato, scaricatori di condensa, filtri e riduttori di pressione per acqua, gruppi di riempimento, etc..).

Controllo e ripristino delle coibentazioni in Centrale termica, nelle sottocentrali e lungo tutta la rete di distribuzione.

Controllo ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria.

Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o arrecare danni, fino ad un massimo complessivo annuale del 10% della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento al di fuori della Centrale Termica. Restano comprese tutte le sostituzioni e riparazioni della rete di distribuzione all'interno della Centrale Termica.

Organi di sicurezza e controllo

Annualmente dovrà essere effettuato il controllo degli organi di sicurezza e di protezione (destinati a prevenire l'entrata in funzione degli organi di sicurezza).

Le valvole di sicurezza devono essere provate annualmente sia ad impianto inattivo, provocandone manualmente l'apertura per assicurarsi che non siano bloccate, sia in esercizio a pressione leggermente maggiori della pressione di taratura, per accertarsi che comincino a scaricare.

I termostati di regolazione e/o di blocco, e le valvole di intercettazione del combustibile devono essere provate annualmente, aumentando la temperatura sino al loro intervento al valore stabilito.

I pressostati di regolazione e/o di blocco devono essere provati annualmente.

Annualmente dovrà essere controllata la visibilità degli indicatori di livello sia del tipo a tubo trasparente che a riflessione, ed in caso di perdite o trasudamenti andrà verificato lo stato delle guarnizioni.

Annualmente dovranno essere verificati tutti i termometri e tutti i manometri. In caso di loro malfunzionamento, dovranno essere sostituiti.

Controllo annuale del corretto funzionamento di tutte le apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico dove installato.

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di qualsiasi organo di sicurezza, di protezione, di segnalazione e di controllo.

Nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza dovrà essere data immediata comunicazione ai tecnici comunali, ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati agli Enti di verifica e controllo preposti.

Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria.

Controllo trimestrale dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria.

Pulizia chimica o meccanica annualmente, al termine della stagione di funzionamento, ed ogni qual volta si rendesse necessario.

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto.

Pulizie locali C.T. e Condotti scarico fumi

Pulizia a fondo dei locali delle centrali termiche e delle apparecchiature in esse installate almeno due volte all'anno e tutte le volte che si rende necessario.

Fornitura dei materiali di consumo e rimozione dei materiali di risulta dai locali.

Pulizia annuale delle fuliggini di tutti i condotti del fumo, dei raccordi del generatore e del camino, con sigillatura di eventuali fenditure

Controllo annuale del tiraggio all'ingresso della camera di combustione e alla base del camino.

Corpi scaldanti

RADIATORI:

Prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, controllo ed eventuale ripristino della corretta funzionalità di ogni corpo scaldante mediante pulizia, sfogo aria.

Sostituzione componenti difettosi compresa l'eventuale sostituzione integrale del corpo scaldante.

VENTILCONVETTORI - TERMOCONVETTORI - FAN-COILS:

Pulizia trimestrale dei filtri e verifica del funzionamento del ventilatore. Pulizia semestrale delle batterie di scambio termico.

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, esclusa l'eventuale integrale sostituzione del ventilconvettori / termoconvettori / fan-coils, in caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio.

Libretto di centrale.

Compilazione ad ogni passaggio con annotazione delle anomalie riscontrate, degli interventi ed operazioni eseguite e quant'altro richiesto sia dalla Legge 10/1991 sia dal regolamento d'esecuzione di cui al D.P.R. 26/8/1993 n.412 e dai tecnici dell'Amministrazione Comunale.

Assistenza tecnica.

Fornitura di mano d'opera per assistenza tecnica ai tecnici dell'Amministrazione Comunale ogni qualvolta richiesto e per qualsiasi motivo quale, ad esempio, verifiche di funzionamento e sicurezza dell'impianto.

In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.

IMPIANTO ELETTRICO

Il Concessionario dovrà provvedere ad affidare a società qualificate e certificate la verifica degli impianti elettrici come di seguito specificato

Quadri e linee elettriche di C.T. .

Controllo semestrale dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici.

Controllo annuale dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche di centrale termica.

Verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni due anni.

Verifica dell'efficienza dei punti luce all'interno dei locali Centrale termica e Sottocentrali.

Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di componenti quali interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di qualsiasi tipo, morsetti, etc..