

ELENCO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture 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.

Gli interventi più significativi, anche se non esaustivi, sono di seguito descritti.

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE

I. Coperti e facciate edifici

- A. Sistemazione di coppi spostati e sostituzione di quelli rotti
- B. Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta
- C. Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base
- D. Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali
- E. sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti
- F. Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccali dei coperti
- G. Rappezzi della copertura impermeabile del tetto dove necessario
- H. rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti.

II. Fognature e scarichi

- A. Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate
- B. Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali
- C. Sostituzione di sigilli o coperti dei pozzetti e delle vasche biologiche
- D. Espurghi periodici.

III. Serramenti ed infissi edifici

- A. Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali
- B. Sistemazione dei telai di infissi e serramenti
- C. Sostituzione non per usura di alcuni serramenti esterni
- D. Verniciatura conservativa di infissi e serramenti
- E. Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti.

IV. Interventi murari in genere

- A. Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico degli elementi decorativi di edifici monumentali
- B. Controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti
- C. Ripristino controsoffitti
- D. Sigillatura davanzali finestre

V. Pavimenti e Rivestimenti di edifici

- A. Lisciatura e lucidatura dei pavimenti
- B. Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle e parti rotte
- C. Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni

VI. Opere in ferro

- A. Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.
- B. Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc..

VII. Tinteggiature e verniciature

- A. Tinteggiature e verniciature interne agli edifici, comprese le parti comuni.

VIII. Impianti termo-idrico-sanitari

- A. Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.
- B. Sostituzione di cassette di scarico se necessario
- C. Sostituzione di sanitari danneggiati
- D. Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria
- E. Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.
- F. Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette, con relative sostituzioni.

IX. Impianti elettrici

- A. Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti
- B. Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici
- C. Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, con esclusione degli impianti antintrusione e di sollevamento
- D. Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo ad eccezione degli areatori e delle lampade poste sulle torri dei campi da gioco e nelle palestre comunali
- E. Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade

X. Aree esterne di pertinenza

- A. Manutenzione viabilità interna ed aree di sosta (rappezzi di conglomerato, ripristini e/o equivalenti).
- B. sistemazione percorsi pedonali in lastre con eventuale sostituzione di alcune parti
- C. Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.)

XI. Aree verdi

- A. Tutela igienica (pulizia) delle aree, con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità
- B. Sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 20 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta

- C. Lavorazione del terreno, concimazione ed annaffiatura in presenza di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato) di recente impianto, secondo le modalità concordate con i tecnici del verde dell'U.O. Manutenzione
- D. Potatura arbusti ed alberi secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del verde dell'U.O. Manutenzione; gli eventuali abbattimenti rimarranno in carico all'Amministrazione
- E. Manutenzione degli arredi e dei giochi presenti nelle aree verdi

XII. Servizi diversi

- A. Manutenzione e riparazione di attrezzature sportive.
- B. In generale, segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.

MANUTENZIONE ORDINARIA CAMPI DA GIOCO

- A. taglio periodico del manto erboso
- B. riporto a livellamento terreno
- C. concimatura e semina
- D. zollatura
- E. bagnatura e semina
- F. riparazione di parti fisse e mobili dei campi di gioco (quali ad es. porte, reti, bandierine, tabelloni, retine...)

Tutti gli interventi dovranno svolgersi secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del verde dell'U.O. Manutenzione