

ISTITUTI FISIOTERAPICI OSPEDALIERI

APPALTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE EDILE ED OPERE AFFINI E GESTIONE PATRIMONIALE DEGLI IFO

PIANO GUIDA DELLE ATTIVITA' MANUTENTIVE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Ing. Francesco Proietto



A. ARTICOLAZIONE DELLE ATTIVITA' MANUTENTIVE

Allo scopo di garantire le condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi edilizi ed impiantistici di ciascun immobile oggetto dell'appalto, l'Assuntore dovrà organizzare un sistema di manutenzione programmata e predittiva, individuando le frequenze ottimali d'intervento, le modalità di esecuzione degli interventi, il tipo di verifica e le attività puntuali di controllo; provvedendo inoltre a seguito delle ispezioni effettuate, al monitoraggio di dettaglio e alla diagnosi delle prestazioni, per eseguire gli interventi manutentivi occorrenti al ripristino della funzionalità. I rilievi e le attività di monitoraggio dovranno inoltre essere programmati ed eseguiti al fine di consentire il controllo dell'operato da parte del Committente. In particolare i tempi e i risultati delle prove dovranno essere annotati su supporto informatico.

Di seguito vengono fornite alcune indicazioni **non esaustive** sulle attività della manutenzione programmata, predittiva e riparativa; piano guida che l'Assuntore dovrà assumere come riferimento, puramente **indicativo e non esaustivo**, nella predisposizione del piano di manutenzione che dovrà essere offerto in fase di gara per tutti i servizi manutentivi.

In particolare le attività manutentive programmate e predittive dovranno svolgersi con riferimento alle:

Opere Edili

- Strutture verticali e tamponamenti;
- Strutture orizzontali;
- Coperture a falde;
- Coperture piane;
- Pavimentazioni esterne;
- Pavimentazioni interne;
- Rivestimenti ed intonaci esterni;
- Rivestimenti ed intonaci interni;
- Pareti divisorie interne;
- Tinteggiature
- Controsoffitti;
- Rete smaltimento acque nere e bianche.

Opere da Falegname, Vetraio, Fabbro

- Serramenti esterni in legno, in metallo o in materiale plastico;
- Persiane e/o avvolgibili e gelosie in legno o in materiale plastico;
- Tende alla veneziana orizzontali e verticali;
- Serramenti interni in legno, in metallo o in materiale plastico.

Opere da Tecnici Specialistici

- Apparecchiature generiche e non sanitarie;
- Arredi;

Opere di tipo Stradale

- Pavimentazioni in conglomerato bituminoso;
- Pavimentazioni in elementi prefabbricati di cls (betonelle, lastre, etc);
- Pavimentazioni in pietra da taglio (porfido, granito, etc);
- Cordoli in elementi prefabbricati di cls;
- Cordoli in pietra da taglio;
- Rete di raccolta e smaltimento acque meteoriche.

Opere di Segnaletica

- Segnaletica orizzontale di tipo stradale per esterni;
- Segnaletica verticale di tipo stradale per esterni;
- Segnaletica di informazione e di sicurezza interna ed esterna.

REQUISITI DA SODDISFARE

I canoni offerti comprendono tutti gli oneri, nessuno escluso (comprese le opere per la sicurezza) affinché le attività di ordinaria manutenzione (riparativa, programmata e predittiva), nonché di presidio tecnologico, regolamentate dal presente appalto, siano abbondantemente sufficienti al mantenimento dei requisiti tecnici e funzionali delle opere oggetto di manutenzione, così come di seguito specificati.

Opere edili

- requisiti di resistenza al fuoco;
- requisiti di resistenza alle normali condizioni d'uso;
- requisiti di impermeabilità;
- requisiti di isolamento idropneumatico;
- requisiti connessi alla illuminazione naturale ed artificiale;
- requisiti di efficienza;
- requisiti statici.

Opere di tipo stradale

- requisiti di sicurezza ai sensi delle normative vigenti (codice della strada);
- requisiti di efficienza;
- requisiti di resistenza alle normali condizioni d'uso.

Opere di segnaletica di tipo stradale

- requisiti di idoneità alle normative vigenti (codice della strada);
- requisiti di efficienza;
- requisiti di resistenza alle normali condizioni d'uso.

Opere da giardiniere

- requisiti di sicurezza;
- requisiti di tutela ambientale;
- requisiti di tutela igienico-sanitaria.

B. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA E PREDITTIVA

Tutte le operazioni descritte nel presente piano sono riportate *a titolo esemplificativo e non esaustivo*, (piano guida) come attività di manutenzione programmata e predittiva, e devono servire da guida alla stesura di un piano di manutenzione da porre a base dell'offerta dell'assuntore (piano offerta), *che dovrà indicare le modalità di esecuzione dei suddetti interventi, e le frequenze ottimali degli stessi; con frequenze che si ottimizzeranno nella progettazione del piano di manutenzione esecutivo, che dovrà essere redatto dall'assuntore, entro 6 mesi dall'aggiudicazione dell'appalto*, al fine di rendere le frequenze aderenti alle reali necessità di ogni singola macchina, impianto, struttura edilizia.

Il piano guida potrà essere articolato per singolo edificio, struttura e impianto, con riferimento allo stato manutentivo esistente ("punto zero") e finalizzato al raggiungimento di standard prestazionali compatibili con le strategie di gestione del patrimonio del committente.

OPERE EDILI

Sistema/impianto	Attività manutentive
Strutture verticali e tamponamenti	<p>Ogni anno dovrà essere effettuato il controllo di tutte le strutture portanti verticali (in muratura ed in cemento armato), allo scopo di verificare la perfetta integrità delle stesse. In caso di presenza di lesioni, di disaggregazioni, di ammaloramenti, (in particolare per le strutture in cemento armato a facciavista) o di qualunque altra manifestazione che possa presentare sintomo di situazione anomala, l'Assuntore dovrà prontamente segnalare la situazione al Committente, fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione. La stessa attenzione dovrà essere applicata a tutti i tamponamenti esterni ed interni in muratura o in altri materiali. In particolare per le chiusure esterne, la manutenzione predittiva si compone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ispezione generale dei pannelli di facciata e/o tamponamenti in genere; con segnalazione di lesione e/o distacchi; • ispezione dei giunti ed eventuali lavori minimi di restauro degli stessi; • lavori minimi di ripristino delle pareti in opera e ritocchi di rivestimenti presenti; • lavori minimi di ripristino delle zoccolature; • piccoli ritocchi delle verniciature di opere in ferro e delle finiture; • tinteggiature interne dei locali servizi generali al pubblico (corridoi, attese, ecc) e uffici, complete da eseguirsi nell'arco dei 2 anni. <p>Sono da intendersi come lavori minimi di ripristino, di stuccature, di tinteggiature, e di ogni altro lavoro sopra individuato, i lavori fino alla dimensione di 20 mq o 35 ml.</p>
Strutture orizzontali	<p>Ogni anno dovrà essere effettuato il controllo di tutte le strutture portanti orizzontali (in ferro, miste ed in cemento armato), compreso l'eventuale intonaco, allo scopo di verificare la perfetta integrità delle stesse. In caso di presenza di lesioni, di disaggregazioni o di ammaloramenti o di qualunque altra manifestazione che possa rappresentare sintomo di situazioni anomala, l'Assuntore dovrà prontamente segnalare la situazione al Committente fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione compresa una rappresentazione grafica dell'eventuale quadro fessurativo e/o placcativo. In particolare per le strutture orizzontali, la manutenzione ordinaria si compone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ripresa o rifacimento di parti di intonaco fino a 10 mq per intervento, compresi tutti gli oneri accessori; • ripresa di tinteggiature per superfici fino a 10 mq • sigillature e conseguenti tinteggiature di lesioni e cavillature che hanno uno sviluppo fino a 20 ml.
Coperture a falde	<p>Ogni sei mesi si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture a falde allo scopo di accertare la perfetta integrità dei manti di copertura, dei camini, lucernari comprese le strutture di supporto e quelle portanti; l'Assuntore dovrà prontamente segnalare al Committente la presenza di eventuali anomalie mediante relazione scritta. Altre attività saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pulizia dei canali di gronda per evitare intasamenti dei pluviali; • per le coperture in eternit e/o composti di amianto si dovrà monitorare il loro stato d'uso e relazionare per eventuali interventi di incapsulamento o sostituzione con interventi straordinari. • Interventi di sostituzione di parti di copertura per superfici fino a mq. 30
Coperture piane	<p>Ogni sei mesi si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture piane allo scopo di accertare la perfetta integrità dei pavimenti, dei manti impermeabilizzanti, dei parapetti, dei cornicioni e delle strutture di coronamento. Altre attività saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • una ispezione per la verifica di funzionalità, e la pulizia di copertura, di gronde e pluviali;

Sistema/impianto	Attività manutentive
	<ul style="list-style-type: none"> • una verifica di tenuta della guaina, ove ispezionabile, in corrispondenza di lucernari, botole, pluviali, in genere, e nei punti di discontinuità della guaina; con eventuale ripristino di giunzioni e risvolti; • eliminazione di tutta la vegetazione presente e verifica di eventuali danni provocati dalle radici allo strato impermeabile (guaina) • una ispezione e pulizia delle grondaie e griglie parafoglia e dei bocchettoni dei pluviali; • una verifica e sistemazione dei cappelli di protezione delle canne di ventilazione di estrazione, canne fumarie, ecc. ed eventuale ripristino delle sigillature; • ispezione e ritocchi della verniciatura delle opere in ferro e delle finiture; • ispezione e sistemazione della scossalina metallica; • lavori minimi di ripristino sul pavimento galleggiante o in laterizi o altri elementi di protezione, dove presenti; • ispezione e riparazione degli ancoraggi e dei collegamenti dei grigliati metallici; • pulizia cupolini di illuminazione.
Pavimentazioni esterne	<p>Ogni sei mesi si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni esterne allo scopo di accertare la perfetta integrità dei manti di usura e l'efficienza dei canali di scolo delle acque meteoriche.</p> <p>In particolare le attività comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ispezioni ed eventuali lavori minimi di ripristino dei camminamenti pedonali basolati e mattonati; • ispezione ed eventuali lavori minimi di ripristino del manto stradale; • ispezione ed eventuali lavori minimi di ripristino su cordoli, caditoie, zoccolature e gradini; • verifica assenza di ostruzioni nei pozzetti e sifoni di ispezione; • verifica allacciamento a reti esterne; • verifica stato di conservazione ed eventuali ritocchi delle verniciature di opere in ferro e delle finiture; • piccoli lavori di ripristino a freddo delle zincature.
Pavimentazioni interne	<p>Ogni sei mesi si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni interne allo scopo, di accertare la perfetta integrità dei pavimenti, degli zoccolini, dei battiscopa, dei gradini e degli scalettati; anche attraverso attività quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verifica dell'intercapedine e pulizia della stessa, ove è presente; • verifica dello stato di conservazione dei grigliati metallici a pavimento e relativi ancoraggi; • controllo ed eventuale sistemazione di soglie e zoccolini; • ispezioni ed eventuali piccoli lavori di ripristino dei pavimenti interni.
Rivestimenti ed intonaci esterni	<p>Ogni sei mesi si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci esterni di ogni immobile, compresi quelli di zoccolatura, allo scopo di accertare la perfetta integrità ed aderenza ai supporti così come si è detto per gli intonaci nelle strutture orizzontali. Si dovrà pertanto eseguire la manutenzione predittiva ed ordinaria.</p>
Rivestimenti ed intonaci interni	<p>Ogni sei mesi si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci interni ad ogni immobile allo scopo di accertare la perfetta integrità ed aderenza ai supporti.</p>
Pareti divisorie interne	<p>Ogni anno interventi di controllo ed esecuzione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • piccoli lavori di stuccatura e ritocchi della tinteggiatura; • lavori minimi di ripristino ove occorrenti; • piccoli lavori di sistemazione delle finiture metalliche; • ispezione ed eventuali piccoli lavori di ripristino delle pareti attrezzate dei bagni;

Sistema/impianto	Attività manutentive
	<ul style="list-style-type: none"> piccoli lavori di ripristino delle pareti piastrellate; piccoli ritocchi delle verniciature delle opere in gesso e delle finiture; verifica dello stato di conservazione dei paraurti ed eventuali lavori minimi di ripristino; verifica funzionalità delle bocche di ventilazione dei caveau; ispezione degli ancoraggi delle pareti mobili, dove accessibili.
Controsoffitti	<p>Gli interventi programmabili secondo necessità possono comprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ispezione e lavori minimi di ripristino delle controsoffittature interne ed esterne; eventuale regolazione dei pedini di sospensione.

OPERE DA FALEGNAME, VETRAIO, FABBRO

Sistema/impianto	Attività manutentive
<p>Serramenti esterni in legno e/o in metallo</p> <p>Recinzioni e/o cancellate</p>	<p>Ogni sei mesi si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei serramenti allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> controllo di serrature, cardini, elementi di scorrimento, e ferramenta accessorie; verifica di giochi e planarietà degli infissi; eventuale ingrassaggio e/o grafitaggio di serrature e cerniere; pulizia guida di scorrimento di serrande e cancelli estensibili, ove presenti; controllo funzionamento dei dispositivi di sicurezza maniglioni antisegregazione e antipanico; verifica stato di conservazione ed eventuali ritocchi delle verniciature di opere in ferro quali cancelli, porte, serrande, botole di copertura ecc; <p>piccoli rispristini a freddo delle zincature;</p> <ul style="list-style-type: none"> controllo ed eventuale sistemazione degli elementi di tenuta e/o sigillatura di tutti gli infissi e serramenti esterni compresi i cupolini, le botole di copertura, i curtain-wull dove presenti; verifiche ed eventuali lavori minimi di ripristino su muri di recinzione e di contenimento compreso le cancellate in ferro e le reti di recinzione; ispezione delle griglie di raccolta dell'acqua piovana. <p>Ogni due anni si dovrà provvedere alla completa riverniciatura di tutte le opere in legno ed in ferro esterne</p>
Persiane avvolgibili e gelosie in legno o in materiale plastico	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei serramenti con lo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> verifica ed eventuale sostituzione delle cinghie di ancoraggio e/o elementi di attacco delle persiane al rullo; verifica e fissaggio dei supporti del rullo trovati allentati; verifica e lubrificazione degli snodi cardanici; verifica degli ancoraggi e lubrificazione di aste ed arganelli; regolazione fine corsa; verifica ed eventuale sostituzione della cinghia avvolgibile quanto questa si presenta con sfilacciate. <p>Ogni due anni si dovrà provvedere alla completa riverniciatura delle persiane, avvolgibili e gelosie in legno.</p>
Tende alla veneziana	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità delle stesse. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p>

Sistema/impianto	Attività manutentive
	<ul style="list-style-type: none"> • ispezione delle tende a movimento meccanico e/o elettrico, ove presenti; • verifica funzionalità dei comandi manuali delle tende.
Serramenti interni in legno e/o in metallo Porte a vetri	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • controllo di serrature, cardini elementi di scorrimento e ferramenta accessorie ed eventuale ingrassaggio e/o grafitaggio di serrature e cerniere; • verifica di giochi e planarietà degli infissi; • verifica dell'integrità delle porte; • controllo dei dispositivi di sicurezza maniglioni antisegregazione; • ispezione ed eventuali ritocchi delle verniciature delle opere in ferro comprese le porte tagliafuoco; • ispezione e pulizia delle griglie di transito; • controllo stato di conservazione porte taglia fuoco.
Arredi ed apparecchiature non elettromedicali	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • controllo della stabilità dell'arredo/apparecchiatura, sia appoggiata a pavimento che appesa a parete o in modo similare, atta a scongiurare rischi di caduta accidentale; • verifica di funzionamento delle parti costituenti l'arredo/apparecchiatura, conformemente all'utilizzo della stesso; • reintegro delle condizioni di funzionalità e/o di sicurezza qualora risultassero compromesse, con manutenzione di tipo ordinaria e/o correttiva del costo comunque non superiore al 50 % del costo di acquisto del bene inteso come nuovo.

OPERE DI TIPO STRADALE

Sistema/impianto	Attività manutentive (A CANONE)
Pavimentazioni in conglomerato bituminoso	<p>Ogni anno si dovrà provvedere alla verifica delle superfici esterne di tipo stradale allo scopo di accertare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le condizioni di portanza della fondazione stradale; • la regolarità dei profili stradali (logitudinale e trasversale); • la presenza di ormaie e loro ricaduta sulla circolazione; • l'ammaloramento delle pavimentazioni ed in particolare di quelle pedonali; • la deformazione nei profili longitudinali delle bordature e dei cordoli ed il loro stato manutentivo; • lo stato dei manufatti portanti (passerelle, ponti, attraversamenti, etc). <p>L'indagine ricognitiva a vista è ricompresa nel corrispettivo a canone mentre le eventuali prove di collaudo e gli accertamenti strumentali saranno compensate extra canone.</p> <p>L'attività ricognitiva dovrà concludersi con un rapporto dettagliato sullo stato del corpo stradale e dei suoi componenti, finalizzato alla predisposizione di programmi di intervento di manutenzione ordinaria (a canone) e straordinaria (a misura).</p> <p>Ogni anno si dovrà eseguire la risagomatura e ripavimentazione (rinnovo) delle pavimentazioni in conglomerato bituminoso per una superficie non inferiore al 5% dell'intera superficie.</p> <p>La ripavimentazione sarà eseguita in conglomerato bituminoso idoneo per la stesa di uno "strato di usura" dello spessore variabile tra i 25 mm ed i 40 mm a seconda delle</p>

Sistema/impianto	Attività manutentive (A CANONE)
	<p>caratteristiche (intensità di traffico e stato di manutenzione) in cui si trovano le strade su cui intervenire, e compreso tutte le operazioni preparatorie (pulizia della superficie e spandimento di emulsione bituminosa di ancoraggio) necessarie alla buona esecuzione.</p> <p>Sono comprese anche le eventuali opere di risanamento del sottofondo stradale (scavo e messa in opera di inerte stabilizzato granulometricamente) per una superficie non superiore al 20% della pavimentazione da rinnovare; le opere sulla superficie eccedente rientreranno tra quelle da compensarsi con corrispettivo a misura.</p>

OPERE PER LE PULIZIE, I RIFIUTI SPECIALI E L'IGIENIZZAZIONE

Programma specifico delle attività, con riferimento alla normativa di competenza.

C. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE RIPARATIVA

In stretto rapporto organizzativo con la manutenzione programmata e predittiva, con le metodologie di individuazione e di segnalazione del guasto e d'intervento per le riparazioni e le correzioni da apportare ai sistemi ed ai componenti del patrimonio oggetto dei servizi integrati, si elencano le prestazioni minimali teoricamente individuate dal Committente, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, per le diverse categorie di lavoro e/o professionali.

L'esplicitazione esemplificativa degli interventi manutentivi non può in nessun caso essere interpretata come una limitazione dell'obbligo assunto contrattualmente dall'Assuntore di garantire il regolare funzionamento, continuativo nel tempo, dei sistemi e degli elementi a cui sono dedicati i diversi servizi integrati in oggetto.

Lo standard qualitativo da garantire sarà pari a quello rilevato al momento della consegna degli immobili prescindendo dal livello di decadimento e/o di usura dei vari componenti del sistema edificio.

Tutte le attività, le attrezzature, i mezzi d'opera (ponteggi, autogrù, etc), gli oneri ed i costi che l'Assuntore dovrà sostenere per mantenere il citato standard qualitativo sono da intendersi ricompresi nel corrispettivo a canone.

C.1. OPERE EDILI

Sistema/impianto	Attività manutentive
<p>Avvolgibili tende alla veneziana tende da sole</p>	<p>Mantenimento del regolare funzionamento mediante la pulizia e lubrificazioni dei componenti nonché la riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • guide di scorrimento sia orizzontali che verticali; • nastri e ganci di unione; • stecche o lamelle (nel limite massimo di 5 pezzi per telo); • staffe reggi rullo, rullo avvolgitore, puleggia; • cinghie, funi di acciaio e cordoncini di manovra; • rullini guida cinghia, carrucole di rinvio; • avvolgitori automatici; • sbracci in metallo per tendaggi attaccati all'edificio; • teli esterni di qualsiasi materiale (restano esclusi i manufatti separati

Sistema/impianto	Attività manutentive
	dall'edificio quali pergolati, gazebo, tettoie, etc); <ul style="list-style-type: none"> • motori avvolgitori e relativi comandi elettrici.

C.2. OPERE DA FABBRO

Sistema/impianto	Attività manutentive
Infissi in metallo interni ed esterni, in ferro ed alluminio	Mantenimento del regolare funzionamento di tutti gli infissi in metallo, interni ed esterni, in ferro ed alluminio, compresa la riparazione, ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili delle ferramenta ed accessori come maniglie di ogni tipo, cerniere, bilici, serrature elettriche e non, molle chiudiporta aeree ed a pavimento, elementi di chiusura (vasistas, ...), maniglioni antipánico elettrici e non, lubrificazione dei meccanismi, rifissaggio dei telai.
Parapetti scale e terrazze, mancorrenti cancellate inferriate, griglie, botole pensiline metalliche,	Mantenimento dell'integrità di parapetti scale e terrazze, mancorrenti, cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature.
cancelli scorrevoli motorizzati e/o manuali	Mantenimento della integrità di cancelli scorrevoli motorizzati e/o manuali.

C.3. OPERE DA FALEGNAME

Sistema/impianto	Attività manutentive
Infissi interni ed esterni e degli arredi fissi (sportelli, cassonetti avvolgitori, copricontatori, ...)	Mantenimento del regolare funzionamento di tutti gli infissi interni ed esterni e degli arredi fissi (sportelli, cassonetti avvolgitori, copricontatori, ...) comprendente: <ul style="list-style-type: none"> • opere di tassellatura o rettifica dei contorni; • serraggio di telai anche con applicazione di squadrette dette cantonali, ove necessario per i casi di parziale rovina degli incastri su sportelli di finestra o persiana; • sostituzione di gocciolatoi, di fascette copriasta, di mostre, di tavolette di persiane alla romana (nel limite massimo di 5 pezzi per anta); • riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili delle ferramenta come maniglie di ogni tipo, cerniere, serrature, cremonesi, ... • riparazione degli arredi fissi in legno (sportelli, cassonetti avvolgitori, copricontatori, ...), compresa la riparazione o sostituzione degli accessori metallici (maniglie, cardini, serrature, ...;)

C.4. OPERE DA VETRAIO

Sistema/impianto	Attività manutentive
Vetri	Sostituzione dei vetri rotti di qualunque tipo e dimensione: <ul style="list-style-type: none"> • su infissi interni ed esterni in legno o metallo; • sui piani di lavoro e sugli sportelli fissi ed apribili (ad esclusione degli arredi mobili); • Ripristino o sostituzione dei fermavetri, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni di qualsiasi natura, di tenuta dei vetri su qualsiasi manufatto fisso od apribile ad esclusione degli arredi mobili.

C.5. OPERE MURARIE ED ASSIMILABILI

Sistema/impianto	Attività manutentive
Opere murarie	<p>Tali interventi comprendono, oltre l'assistenza di cui ai precedenti paragrafi, gli interventi necessari per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sistemazione di pavimenti smossi fino alla superficie di mq 2 per locale compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione dei pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio; • sistemazione di rivestimenti di qualunque tipo, sia interni che esterni smossi fino alla superficie di mq 2 per intervento, compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione dei rivestimento esistente, la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio; • ripresa di intonaci di qualunque tipo, sia interni che esterni, fino alla superficie di mq 2 per ogni intervento e ritocco della tinteggiatura; • rifissaggio di soglie, gradini, sottogradi o zoccolini battiscopa; • riparazione di cornicioni e copertine di pietra fino alla lunghezza di ml 2 per ogni intervento compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione dei materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio; • riparazione di piccoli tratti di impermeabilizzazione fino alla superficie di mq 5 per ogni intervento compreso, ove non risulti possibile la riutilizzazione dell'eventuale pavimentazione rimossa, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio; • riparazione di tratti di copri giunto di dilatazione, sia orizzontali che verticali, di qualsiasi natura, fino alla lunghezza di ml 5; • riparazione o sostituzione di testa di camino terminale di canna fumaria, di ventilazione, areazione, dell'impermeabilizzazione e della struttura terminali in muratura; • disostruzione di colonne di scarico sia esterne che incassate nelle murature, di pozzetti e di tratti di fognatura interna ai sistemi edilizi dell'edificio (esclusi i tratti su strada pubblica) ostruiti, anche mediante impiego di macchine idrovore tipo canal-jet. (previsto fino ad un massimo di un intervento mese ricompreso nel prezzo del canone) • ripresa di coloriture e tinteggiature, dopo gli interventi alle voci precedenti, fino alla superficie di mq 20; • ripristino di recinzioni di qualsiasi tipo, fino a mq 5; • riparazione di piccoli tratti di pavimentazione di cortili con masselli autobloccanti, pietra o calcestruzzo fino a mq 2 per ogni intervento; • manutenzione di coperti in falda e piani: pulizia dei canali di gronda e dei boccacci, piccole riparazioni con sostituzione del manto di copertura fino a mq 5, sostituzione di bandinelle e converse di superficie fino a mq 2; • riparazione di grondaie con eventuale ausilio di autocestello (escluso ponteggio) per una lunghezza fino a ml 5; • sistemazione o sostituzione di parti di controsoffitti di qualsiasi tipo fino a mq 5; • sostituzione puntuale di botole e caditoie rotte o mancanti negli spazi interni ed esterni; • ricerca e riparazione del guasto nelle fuoriuscite di acqua dalle colonne di scarico e/o dalla distribuzione idrica incassate nelle murature e nei pavimenti interni fino ad una lunghezza di ml 5. (anche con l'utilizzo di telecamere filoguidate nei tubi, il cui costo è già ricompreso nel canone). <p>I limiti di misurazione sopra indicati si intendono per ogni singolo intervento circoscritto ed in punti diversi della superficie interrotta (parete, pavimento, soffitto,</p>

Sistema/impianto	Attività manutentive
	etc) all'interno dello stesso locale o zona interessata.

C.6. OPERE DI TIPO STRADALE

Sistema/impianto	Attività manutentive
Opere di tipo stradale	<p>Tali interventi comprendono gli interventi necessari, in tutte le aree esterne alle strutture, assimilabili a piazzali e strade di accesso (sono escluse le strade del Comprensorio di S. Maria della Pietà, oggetto di eventuali manutenzioni straordinarie; per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rappezzi e risagomature in conglomerato bituminoso, di non rilevante entità, e comunque fino ad una dimensione non superiore a 500 mq per ciascun intervento ovvero la cui superficie dia luogo ad una figura geometrica senza soluzione di continuità di superficie pari o inferiore a 500 mq; • demolizioni e rifacimenti di pavimentazioni ad elementi litici o prefabbricati (cubetti, lastre, betonella, etc) smossi per una superficie massima di mq 50 per ogni intervento compreso, ove non risulti già riutilizzabile, la fornitura degli elementi stessi; • sigillatura delle connessure di pavimentazioni ad elementi litici (cubetti, lastre, etc) con bitume di adatta qualità, emulsione acida, malta di boiacca di cemento per interventi della superficie non superiore a 250 mq cadauno; • rimozione e successiva nuova posa in opera di cordoli e bordi prefabbricati in cls, in granito ed altri materiali litici, per marciapiedi, aiuole, etc per una lunghezza massima di ml 10 per ogni intervento compreso, ove non risulti più riutilizzabile, la fornitura dei cordoli o bordi; • sigillatura delle fessurazioni delle pavimentazioni in conglomerato bituminoso con percolazione di bitume di adatta qualità o emulsione bituminosa; • trattamento con penetrazione di legante bituminoso per la copertura du pavimentazioni esistenti, con pulizia della superficie da trattare, lo stendimento della graniglia di saturazione, del legante bituminoso ed ogni altra lavorazione necessaria per la corretta esecuzione. Per interventi la cui superficie non superi i 1000 mq, senza soluzione di continuità, per ogni intervento; • ripristino e/o sostituzione di cunette in elementi prefabbricati in cls, compreso le eventuali opere di scavo e di nuova fondazione. Per interventi non superiori a 10 ml e con eventuale fornitura del nuovo manufatto; • tagli ed intestature per adattamenti di elementi litici e prefabbricati in cls nei bordi enelle cunette dei marciapiedi esistenti; • rimozione di tratti di bordi ed altri elementi prefabbricati per la creazione di passaggi carrabili e/o pedonali, per una lunghezza non superiore a 10 ml per intervento, compreso ripristino della fondazione e della pavimentazione in conglomerato bituminoso; • realizzazione di brevi tratti, non superiori a 10 ml, d nuovi marciapiedi in conglomerato bituminoso; • rimozione e successiva posa in opera di cercini per la protezione di alberature nella quantità non superiore a n. 3 cercini per intervento e per tronco stradale; • rimozione e ricollocazione di fittoni e/o paletti di delimitazione di zone pedonali nella quantità non superiore a n. 3 elementi per intervento e per tronco stradale o piazza; • verniciatura di parapetti e barriere di protezione su manufatti stradali quali ponti, attraversamenti e passarelle; • risanamenti della sottofondazione e fondazione di modesta entità, fino ad una

Sistema/impianto	Attività manutentive
	<p>superficie massima di intervento di 25 mq cadauna, compreso scavo, nuovo inerte, ripristino della struttura portante del corpo stradale e sovrastante pavimentazione;</p> <ul style="list-style-type: none">• manutenzione ordinaria delle banchine stradali bianche non bitumate.


RESPONSABILE
PROCEDIMENTO
Francesco Proietto

ALLEGATO AL CAPITOLATO D'ONERI

SERVIZI MANUTENZIONE EDILE E PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE

Superfici come da Anagrafe Patrimoniale al 31.12.2017

INDIRIZZO	LIVELLO	UM	SUPERF.
CORPO A-B-C-D-E			
Via Chianesi n.53	liv -3 Corpo C-D	mq.	9.013,97
	liv -2 Corpo B-C-D-SE	mq.	23.731,46
	liv -1 Corpo B-C-D-SE	mq.	21.643,03
	liv. 0 Corpo A-B-C-D	mq.	11.306,21
	liv. 1 Corpo A-B-C	mq.	6.288,00
	liv. 2 Corpo B	mq.	3.096,56
	liv. 3 Corpo B	mq.	2.304,81
	liv. 4 Corpo B	mq.	1.953,70
	liv. 5 Corpo B	mq.	1.461,00
	liv. 6 Corpo B	mq.	1.493,58
	liv. 7 Corpo B	mq.	1.767,00
	liv. 8 Corpo B	mq.	1.349,05
	liv. 1 Corpo E	mq.	1.132,00
	liv. 2 Corpo E	mq.	1.132,00
	liv. 3 Corpo E	mq.	1.132,00
	liv. 4 Corpo E	mq.	1.078,00
	liv. 5 Corpo E	mq.	1.078,00
	liv. 6 Corpo E	mq.	1.078,00
	liv. 7 Corpo E	mq.	1.078,00
	palazzina 2	mq.	1.777,42
	palazzina 3	mq.	1.529,28
	palazzina 4 piano -1	mq.	560,00
	casale	mq.	252,72
	Superfici Terrazzi	mq.	12.173,09
	Superfici Piazzali Pedonali	mq.	7.600,48
	Superfici lorde parcheggi coperti	mq.	12.500,00
	Superfici lorde parcheggi scoperti	mq.	1.698,00
EDIFICI ESTERNI			
Via Chianesi 3	Villa Monotti	mq.	738,00
Via F. Ognibene	Villa Perino	mq.	930,00
ANTICO OSPEDALE SAN GALLICANO			
Via San Gallicano 23, 25	piano interrato	mq.	4.235,23
	piano terra	mq.	6.815,47
	piano primo	mq.	2.213,85
	piano secondo	mq.	606,96

aree esterne pavimentate non carrabili	mq.	1.619,54
aree esterne pavimentate carrabili	mq.	92,22
coperture/terrazzi	mq.	5.302,54

ALTRI EDIFICI

Appartamento via Anton da Noli 14	mq	71,00
Appartamento via Ozanam 113	mq	94,00

Nota Bene: le superfici indicate sono meramente indicative. Il concorrente dovrà, con il servizio di anagrafe patrimoniale, rilevarle ed aggiornarne le quantità e l'elenco. Pertanto tutte le quantità possono essere passibili di variazioni in più o in meno.

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Ing. Francesco Proietto