

CSRD MONTE VICI

SERVIZIO MANUTENZIONE

Oggetto

Il Gestore deve garantire manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti di pertinenza e dell'area esterna (compresa l'area verde).

Manutenzione della struttura e delle are di pertinenza

Il Gestore si impegna a custodire e a provvedere al mantenimento della funzionalità ed efficienza della struttura attraverso interventi di manutenzione ordinaria e di ogni altro provvedimento necessario per mantenere l'edificio e le aree di pertinenza in buono stato d'uso, affinché sia garantito un ambiente di vita igienicamente compatibile con la presenza degli ospiti.

E' fatto divieto assoluto di apportare qualsiasi modifica sia di tipo strutturale che impiantistico che possa pregiudicare la sicurezza già in essere nella struttura.

Qualora il Gestore effettui interventi di manutenzione straordinaria urgente, questi dovranno sempre essere, preventivamente e formalmente, approvati dal Comune di Cattolica e, comunque, nel pieno rispetto della legislazione vigente.

Al termine di eventuali interventi per i quali è prevista certificazione di messa a norma, il Gestore dovrà farsi rilasciare appositi atti di conformità, trasmettendone copia al Comune.

Il Gestore deve intestarsi i contatori presenti nel CSRD facendosi carico dei relativi costi

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ORDINARIA competono unicamente al Gestore.

Per manutenzione ordinaria s'intende l'insieme delle operazioni specificatamente previste dalla norme di buona tecnica e dai libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e componenti, che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stesse e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente. Queste operazioni sono finalizzate a:

- Mantenere in buono stato di funzionamento e garantire le condizioni di sicurezza della struttura e dell'impianto;
- Assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- Garantire la totale salvaguardia del patrimonio della Committente;

- Ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dalla buona tecnica e dalle prescrizioni della Committente.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

A – Pulizia

Per pulizia si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, o fuoriuscite, o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento ed il loro smaltimento nei modi conformi a legge.

Per tutta la durata del Accordo contrattuale, il Gestore avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici che co-stituiscono gli involucri esterni degli impianti affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare apparecchiature impiantistiche oggetto dei servizi, quali centrali e sottocentrali tecnologiche, cabine elettriche, locali ascensori. Stessa considerazione vale per tutte le attrezzature di lavoro e gli arredi affidati al Gestore per l'espletamento delle sue funzioni. Tali locali, attrezzature ed arredi saranno riconsegnati, alla fine dell'accreditamento, nello stesso stato in cui si trovavano alla consegna iniziale, fatto salvo il normale deterioramento per uso e vetustà.

Per gli stessi fini sopra evidenziati, il Gestore dovrà operare, ove necessario, ritocchi alle verniciature antiruggine e di finitura delle parti metalliche di tutti gli impianti a lui affidati.

B – Verifica

Per verifica s'intende un'attività finalizzata a comprovare che l'apparecchiatura o il dispositivo considerato fornisca le prestazioni attese dallo stesso e conformi alle eventuali norme vigenti.

C – Ripristino dei livelli e sostituzione materiali di consumo

Si intende il controllo, il rabbocco, la sostituzione ad intervalli programmati di oli lubrificanti, cariche gas ed altri fluidi delle macchine e degli impianti soggetti a consumo e decadimento delle caratteristiche; inoltre la sostituzione di tutti i materiali di consumo.

D – Sostituzione di parti

In caso di non corretto funzionamento di una apparecchiatura o di un dispositivo, si procederà alla sostituzione di quelle parti dello stesso che risultano alterate nelle loro caratteristiche e che sono causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese. **Ai fini del presente Allegato, sono da considerarsi completamente ricomprese nel servizio di manutenzione ordinaria tutte le sostituzioni di parti soggette ad usura, anche se non esplicitamente indicate tra i materiali di consumo, con l'esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria.**

E - Smontaggio e Rimontaggio

Sono comprese nelle attività di manutenzione ordinaria, ed a carico del Gestore, lo smontaggio ed il rimontaggio, e tutte le assistenze, comprese attrezzature e macchine, di qualsiasi entità, siano necessarie per effettuare gli intervalli di pulizia, verifica e sostituzione di parti.

Si precisa che sono a carico del Gestore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali tecnologici (centrali termiche, sottocentrali, centrali di condizionamento, locali ascensori, fosse ascensori, vani corsa ascensori, centrali idriche, centrali di pressurizzazione, cabine elettriche, ecc.) di pertinenza dell'accreditamento, intese come impianti e componenti edilizie.

Tutti gli interventi di manutenzione che saranno effettuati dal Gestore a seguito delle indicazioni fornite nel presente Allegato e dalla normativa vigente, saranno riportati nel "registro di esercizio e manutenzione" che sarà predisposto a cura del Gestore. In tale registro sarà descritto in maniera succinta l'intervento effettuato, la data di effettuazione e la firma del responsabile dell'intervento.

Nel presente documento vengono evidenziati gli interventi manutentivi minimali e la frequenza degli stessi.

Rimane comunque inteso che la frequenza di questi ultimi dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi risultino necessari per garantire il regolare esercizio degli impianti e delle strutture.

Più in generale, l'Assuntore dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi ordinari anche esulanti dall'elenco proposto, ma ritenuti necessari per mantenere le strutture efficienti e funzionali.

In particolare per gli impianti termici dovrà essere garantito il rispetto del D.P.R. 412/93, in particolare della lettera h, comma 1, art. 1 e del comma 4 dell'art. 11 del D.P.R. 412/93 e quindi, fra l'altro, la pedissequa applicazione delle vigenti Norme CEI e UNI.

Resta inteso che risulta a carico del Gestore la predisposizione dei seguenti documenti inerenti l'attività svolta nel corso dell'accreditamento:

- libretti di centrale e d'impianto (D.P.R. 412/93);
- registri attrezzature antincendio (D.P.R. 37/98).

Il Gestore dovrà concordare con i tecnici dell'AUSL, dell'ISPESL e dell'ARPA le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti oggetto dell'affidamento, nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo, oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio.

1) CONTROLLO DA PARTE DEL COMMITTENTE

Il personale del Committente, espressamente incaricato, può, in qualsiasi momento, effettuare tutte le verifiche ed i controlli che ritiene necessari sugli impianti, nei locali e negli edifici, che devono pertanto essere accessibili, e ciò anche in assenza del personale del Gestore, purché questo sia stato tempestivamente avvertito.

Il personale del Committente, a ciò incaricato, prima di effettuare i necessari sopralluoghi, ne darà preventivo avviso telefonico al Gestore, che può partecipare all'accertamento in contraddittorio. L'assenza del Gestore o di altro suo incaricato, non inficerà l'esito dell'accertamento.

E' fatto OBBLIGO al Gestore di Eseguire gli interventi di manutenzione ORDINARIA nel rispetto di quanto segue:

1. MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO

- 1.1 Centrali e sottocentrali termiche
- 1.2 Caldaie pressurizzate
- 1.3 Bruciatori di combustibili gassosi
- 1.4 Camino e condotti fumari
- 1.5 Vasi di espansione
- 1.6 Dispositivi di sicurezza, protezione, controllo
- 1.7 Dispositivi di regolazione automatica della temperatura
- 1.8 Scambiatori di calore
- 1.9 Bollitori
- 1.10 Apparecchiature elettriche
- 1.11 Impianti trattamento acqua
- 1.12 Elettropompe
- 1.13 Rivestimenti isolanti
- 1.14 Tubazioni, raccordi, valvolame
- 1.15 Apparecchiature controllo combustione
- 1.16 Gruppi frigoriferi
- 1.17 Rete distribuzione acqua refrigerata
- 1.18 Unità di trattamento aria
- 1.19 Condizionatori autonomi ad armadio, tipo split, carrellabili
- 1.20 Estrattori d'aria
- 1.21 Ventilconvettori
- 1.22 Apparecchiature per la regolazione
- 1.23 Caldaie aventi potenzialità ≤ 35 kW
- 1.24 Apparecchiature elettriche

2. IMPIANTI ELETTRICI

- 2.1 Quadri elettrici
- 2.2 Impianti elettrici di distribuzione
- 2.3 Impianti di terra
- 2.4 Impianti protezione scariche atmosferiche
- 2.5 Gruppi di continuità
- 2.6 Batterie di accumulatori
- 2.7 Cancelli automatici

3. **IMPIANTI DISTRIBUZIONE IDRICA**
4. **IMPIANTI IDRICO SANITARI**
5. **IMPIANTI scarico acque bianche e nere**
6. **IMPIANTI ANTINCENDIO – RILEVAZIONE E SPEGNIMENTO**
 - 6.1 **Idranti e naspi**
 - 6.2 **Estintori**

Nell'ambito della manutenzione ordinaria, si dovranno svolgere tutte le operazioni indicate nel DPR 547/55 (art. 34), nelle norme UNI 9994, UNI 10779 e loro eventuali modifiche e integrazioni.

Controllo estintori

Il Gestore dovrà controllare con frequenza semestrale tutti gli estintori presenti negli edifici oggetto di affidamento con le modalità previste dalla norma UNI 9994.

Per ogni estintore dovrà essere accertato quanto segue:

- a) che sia presente e segnalato con apposito cartello;
- b) sia chiaramente visibile, immediatamente utilizzabile e l'accesso allo stesso sia privo di ostacoli;
- c) non sia stato manomesso, in particolare non risulti manomesso o mancante il dispositivo di sicurezza per evitare azionamenti accidentali;
- d) i contrassegni distintivi siano esposti a vista e siano ben leggibili;
- e) l'indicatore di pressione, se presente, indichi un valore di pressione compreso all'interno del campo verde;
- f) non presenti anomalie quali ugelli ostruiti, perdite, tracce di corrosione, sconnessioni o incrinature dei tubi flessibili ecc.;
- g) sia esente da danni alle strutture di supporto e alla maniglia di trasporto; in particolare, se carrellato, abbia ruote perfettamente funzionanti;
- h) il cartellino di manutenzione sia presente sull'apparecchio e sia correttamente compilato.

Revisione estintori

Il Gestore dovrà revisionare tutti gli estintori presenti negli edifici oggetto d'affidamento con le modalità previste dalla norma UNI 9994 osservando anche le operazioni minime di revisione degli estintori così come elencate in appendice alla stessa norma.

Dovranno essere effettuati almeno i seguenti accertamenti ed interventi:

- a) verifica della conformità al prototipo omologato per quanto attiene alle iscrizioni e all'idoneità degli eventuali ricambi;
- b) verifiche di cui alla fase di sorveglianza e controllo (punto 5.1 e 5.2 della UNI 9994/92);

- c) esame interno dell'apparecchio per la verifica del buono stato di conservazione;
- d) esame e controllo funzionale di tutte le parti;
- e) controllo di tutte le sezioni di passaggio del gas ausiliario e dell'agente estinguente, in particolare il tubo pescante, i tubi flessibili, i raccordi e gli ugelli, per verificare che siano liberi da incrostazioni, occlusioni e sedimentazioni;
- f) controllo dell'assale e delle ruote, quando esistenti; eventuale ripristino delle protezioni superficiali;
- g) taratura e/o sostituzione dei dispositivi di sicurezza contro le sovrappressioni;
- h) ricarica e/o sostituzione dell'agente estinguente;
- i) montaggio dell'estintore in perfetto stato di efficienza.

Collaudo estintori

Il collaudo consiste in una misura di prevenzione atta a verificare la stabilità del serbatoio o della bombola dell'estintore, in quanto facenti parte di apparecchi a pressione. Gli estintori devono subire un collaudo periodico ogni sei anni consistente in una prova idraulica della durata di 1 minuto a una pressione di 3,5 MPa, ad eccezione degli estintori a CO₂ e delle bombole di gas ausiliario a CO₂ per i quali la pressione di prova deve essere di 25MPa. Al termine della prova non devono verificarsi perdite, trasudazioni, deformazioni o dilatazioni di sorta. La data di collaudo e la pressione di prova devono essere riportate sull'estintore in modo ben leggibile, indelebile e duraturo. Oltre alla operazione sopra indicata dovranno essere eseguite le operazioni di controllo e revisione indicate nei paragrafi precedenti.

6.3 Porte tagliafuoco

6.4 Serrande tagliafuoco

6.5 Elementi di compartimentazione fissi (murature, vetri omologati, sigillantipassaggio cavi, etc.)

6.6 Evacuatori di fumo e calore

6.7 Impianti di rilevazione incendio

7. IMPIANTI ELEVATORI

7.1 Impianti a fune

7.2 Impianti oleodinamici

7.3 Impianti servo scale

8. OPERE EDILI E AREE ESTERNE

8.1 Coperture a falde

Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture a falde allo scopo di accertare la perfetta integrità della copertura, comprese le strutture di supporto e quelle portanti; la Ditta dovrà prontamente intervenire ripristinando lo stato di efficienza della copertura.

8.2 Coperture piane

Ogni anno 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.

8.3 Pavimentazioni esterne

Ogni anno 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.

8.4 Aree verdi

Il Gestore dovrà provvedere ad una accurata manutenzione degli spazi a verde attraverso le seguenti operazioni:

8.5 Servizi di disinfestazione, derattizzazione

Il Gestore ove se ne ravvisasse la necessità dovrà provvedere ad accurati interventi di disinfestazione e derattizzazione nel rispetto delle Direttive delle AUSL competenti

8.6 Pavimentazioni interne

Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni interne allo scopo, di accertare la perfetta integrità dei manti di usura e delle zoccolature di qualunque materiale, dei gradini e degli scalettati, rilevando situazioni di fessurazione, disgregazione o distacco/mancanza degli stessi, provvedendo, laddove necessario, ai lavori di ripristino.

8.7 Intonaci e rivestimenti esterni, elementi decorativi

Ogni sei mesi si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci esterni e degli elementi decorativi di ogni immobile, compresi quelli di zoccolatura, allo scopo di accertare la perfetta integrità ed aderenza ai supporti.

8.8 Intonaci interni a parete e rivestimenti

Ogni sei mesi si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci interni, rilevando situazioni di fessurazione, disgregazione o distacco/mancanza degli stessi; la Ditta dovrà prontamente intervenire ripristinando il loro stato di efficienza.

8.9 Controsoffitti

Ogni sei mesi si provvederà all'ispezione delle controsoffittature di qualsiasi natura, dei piedini di sospensione laddove si manifestano irregolarità della complanarità degli elementi del controsoffitto, provvedendo alla sostituzione degli elementi dello stesso che dovessero risultare danneggiati o sporchi.

8.10 Serramenti esterni in legno e/o in metallo

Ogni anno 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:

8.11 Persiane avvolgibili in legno o in materiale plastico

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:

8.12 Serramenti interni in legno e/o in metallo

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:

8.13 Recinzioni e cancellate

Ogni sei mesi verrà fatto il controllo delle recinzioni e cancellate esterne verificandone la loro funzionalità ed integrità, la formazione di ossidazioni, la solidità strutturale ed il fissaggio al supporto murario, la presenza di tutti i componenti decorativi.

8.14 Lucernari, rampe, botole, griglie.

Ogni sei mesi verrà controllato lo stato generale, la loro integrità, solidità strutturale ed il fissaggio al supporto murario, la presenza di tutti i componenti decorativi nonché la formazione di ossidazioni.

8.15 Lavori da vetraio

Mensilmente si provvederà al controllo della integrità di tutte le parti vetrate sia interne che esterne, alla verifica dello stato delle sigillature o altri sistemi di fissaggio e della tenuta agli agenti atmosferici. Si provvederà alla sostituzione dei vetri danneggiati, anche scheggiati, di qualunque tipo.

8.16 Manutenzione arredi e relativi complementi, attrezzature, elettrodomestici

E' a carico del Gestore la manutenzione ordinaria di tutti gli arredi, le attrezzature e gli elettrodomestici.

Oltre a ciò sono a carico del Gestore le spese straordinarie per la riparazione o per la sostituzione dei presidi dovute a guasti imputabili a negligenza d'uso.

8.17 Manutenzione utensili, telerie e tendaggi

Per quanto concerne la dotazione di articoli casalinghi (piatti, posate, bicchieri, tazze ecc.), di biancheria piana (es. tovaglie ecc.) e di tutti quegli utensili e telerie (compresi i tendaggi) soggetti ad usura corrente o per natura frangibili, viene fatto obbligo al Gestore di provvedere sistematicamente al reintegro quantitativo e

qualitativo dei medesimi e/o all'eventuale implementazione, qualora fosse necessaria, assumendosene i relativi oneri.

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione STRAORDINARIA competono all'Amministrazione Comunale

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento degli impianti e delle componenti edilizie alle condizioni previste dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti.

La finalità della manutenzione straordinaria è mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto al fine di assicurare le condizioni contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente.

Nel caso in cui il Gestore ritenga opportuno che l'Amministrazione Comunale sostituisca le attrezzature non più idonee deve darne opportuna comunicazione all'Amministrazione medesima entro due mesi successivi all'avvio del servizio. Per gli anni successivi, invece, al fine di permettere un'adeguata programmazione finanziaria del Comune dovrà richiedere l'acquisto delle attrezzature entro e non oltre il mese di luglio.

In caso di guasti o inconvenienti al funzionamento delle attrezzature, il Gestore deve provvedere con la massima sollecitudine all'intervento di riparazione richiedendo assistenza tecnica solo ed esclusivamente a ditte specializzate nel settore. Deve altresì coordinare tale intervento in modo tale da non ostacolare il consueto espletamento delle funzioni socio-assistenziali e da ridurre ai minimi termini i disagi e i rischi per il personale in servizio e per gli ospiti della struttura.

A meno di impedimenti dimostrabili, non dovranno trascorrere più di 3 giorni di servizio tra quello in cui avviene la rilevazione del guasto e quello dell'intervento di riparazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria spettanti all'Amministrazione Comunale potranno essere eseguiti direttamente o affidati al medesimo Gestore il quale avrà l'obbligo di eseguirli nei tempi e nei modi stabiliti dal Committente Comune di Cattolica.

Ogni intervento di manutenzione straordinaria se pur urgente dovrà essere preventivamente e formalmente approvato dal Comune ed essere sempre e comunque realizzato nel pieno rispetto della legislazione vigente.

Nel caso l'Amministrazione Comunale ravvisasse la necessità di far eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria al Gestore la valutazione economica degli interventi verrà effettuata sulla base dei prezzi di mercato del momento con particolare riguardo ai prezziari vigenti.

Tutti gli interventi sia di manutenzione ordinaria che, di manutenzione straordinaria dovranno essere svolte da ditte specializzate in materia, in possesso dei requisiti necessari ed in regola con i versamenti contributivi.

Al termine di eventuali interventi per i quali è prevista certificazione di messa a norma, il Gestore dovrà farsi rilasciare appositi atti di conformità, trasmettendone copia al Comune.

Sono altresì ovviamente a completo carico del Gestore tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nel compimento delle funzioni previste nell'Accordo contrattuale.

E' fatto altresì obbligo al Gestore di adempiere a tutte le verifiche di legge sugli impianti e sulla struttura in qualità di Datore di Lavoro con particolare riguardo al rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi nel caso in cui le attività siano assoggettate ai sensi del DPR 151/2011.

E' in capo al gestore la verifica di agibilità della struttura a seguito di eventi sismici o calamitosi.