

COMUNE DI SATRIANO

Provincia di Catanzaro

Via G. Marconi,5 88060 Satriano (CZ) – ☎ 0967/543814 - P.I. 00298190794

<http://www.comune.satriano.cz.it>

e-mail: ufficio.tecnico@comune.satriano.cz.it



GLOBAL SERVICE MANUTENZIONE E FACILITY MANAGEMENT

CUP: B79J18002290004

CIG: 7516309E76

CAPITOLATO TECNICO N. 03 SERVIZI OPERATIVI MANUTENZIONE EDILE E AFFINI

		<i>importi in euro</i>
1	Importo Servizi	€. 14.250,00
2	Sicurezza	€. 750,00
A	Totale appalto (1 + 2)	€. 15.000,00

Il responsabile del procedimento

Arch. Nicola CARNUCCIO

Art. 1 - Premesse

Il presente capitolato tecnico definisce i contenuti dei “servizi operativi”, con riferimento alle attività di manutenzione delle opere edili, come meglio individuate nel proseguo del presente e nel capitolato speciale d'appalto, all'interno del progetto di “Global-Service”.

Si rimanda, in ogni caso, al Capitolato speciale d'appalto per ogni definizione tecnica ed economica relativa ai vari servizi.

La finalità pertanto del presente Capitolato tecnico è disciplinare le prestazioni minime dei servizi, per la manutenzione delle componenti edilizie degli immobili facenti parte del patrimonio comunale, come indicati e dettagliatamente individuati nell'anagrafica tecnica architettonica di cui all'allegato grafico al Capitolato Speciale d'Appalto, comprendente ogni operazione, fornitura o prestazione necessaria per mantenere in efficienza e valorizzare gli stessi.

Art. 2 - Descrizione del servizio

Il Servizio “Manutenzione Edile e affini” comprende le attività e gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutte le componenti edili del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto e si compone dei seguenti sottoservizi:

- Manutenzione Edile/opere murarie
- Complementi alle strutture

Ai fini del presente Capitolato, e in riferimento alle definizioni riportate all'articolo 2 – “definizioni” del Capitolato Speciale d'Appalto, la **Manutenzione ordinaria** si suddivide in:

1 - La Manutenzione ordinaria programmata: intesa come manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione) eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente. La manutenzione ordinaria programmata è gestita da un “programma di manutenzione” che deve possedere specifiche caratteristiche sintetizzabili:

- nella capacità di pianificare i tempi, o cicli, o frequenze, degli interventi e dei controlli;
- nella capacità di organizzazione delle modalità di esecuzione;
- nella capacità di gestire l'insieme delle attività di piano in sinergia con gli interventi di manutenzione a rottura e straordinarie, ottimizzando le strategie di opportunità;
- nella capacità di controllo delle attività eseguite, attraverso la raccolta delle informazioni di ritorno e la costruzione di una memoria storica.

L'Appaltatore dovrà procedere alla stesura di un articolato “programma di manutenzione”, tendente ad individuare i componenti ed elementi tecnici per i quali l'attività di manutenzione può e deve essere svolta a scadenze fisse programmate, o sottoposti ad interventi di controllo periodico. La finalità dell'attività programmatica dovrà essere tesa a preservare i livelli qualitativi standard, innalzando le prestazioni a una soglia minima generalizzabile, individuata e definita dall'Appaltatore, nel rispetto delle normative vigenti o presenti al momento dell'aggiudicazione dell'appalto.

2 - La Manutenzione ordinaria riparativa: intesa come manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) ed alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza.

Per le manutenzioni ordinarie riparative dovranno essere presentate in sede di offerta tecnica proposte precise ed articolate, sulle modalità con cui l'Appaltatore si impegna a eseguire prontamente e tempestivamente gli interventi su chiamata.

Pertanto è obbligo dell'Appaltatore accettare la consegna degli impianti, sistemi ed immobili nelle condizioni in cui si trovano all'atto della consegna del servizio, essendo previsto che l'Appaltatore stesso abbia d'obbligo visitato ogni parte prima dell'offerta.

Tutte le attività ed interventi di manutenzione di cui al presente Capitolato sono da intendersi completi e “chiavi in mano” ovvero comprensivi di tutte le necessarie attività, lavorazioni, forniture, opere ed interventi complementari ed accessori di qualsiasi natura e tipologia, edili ed impiantistici, da fabbro e di falegnameria, ecc., integrativi, utili e necessari ad effettuare l'intervento

manutentivo completo e finito ad opera d'arte.

Di seguito sono riportati gli interventi minimali di manutenzione ordinaria, programmata e riparativa, che l'Appaltatore dovrà assicurare per la corretta manutenzione degli edifici oggetto dell'appalto.

Nel caso in cui l'elencazione e descrizione degli interventi non fosse ritenuta esaustiva, l'Appaltatore dovrà, in fase di offerta tecnica, provvedere alla sua integrazione.

Nell'elencazione e descrizione degli interventi, i termini temporali stabiliti indicano il massimo intervallo fra 2 operazioni programmate successive, che dovranno essere eseguite come ogni altra operazione periodica, con una variazione massima rispetto alle date programmate del $\pm 10\%$ dell'intervallo.

L'Appaltatore è tenuto alle riparazioni e ai ripristini dovuti ad atti vandalici, denunciati dal responsabile del procedimento alle autorità di pubblica sicurezza, di entità fino a 1000,00 euro IVA esclusa. L'importo verrà valutato sulla base del prezzario di riferimento.

Per gli atti vandalici che hanno provocato danneggiamenti di importo superiore a 1000,00 euro l'onere non sarà a carico dell'Appaltatore.

Sarà cura dell'Appaltatore mettere in atto le strategie che riterrà più opportune ed efficaci per ridurre l'incidenza degli atti vandalici, soprattutto negli edifici scolastici, attraverso attività di sensibilizzazione, campagne informative, incentivi e premi per gli utenti più responsabili, ecc.

Nell'offerta tecnica l'Appaltatore potrà già presentare proposte per contrastare il fenomeno del vandalismo. Tutte le attività che riterrà opportuno effettuare in tal senso andranno concordate col Responsabile del Procedimento.

Per le componenti edili per le quali non siano specificati gli interventi, valgono i principi generali di classificazione e, per analogia, le indicazioni date per elementi simili o assimilabili funzionalmente o come consistenza.

L'Appaltatore evidenzierà in dettaglio nel Programma di manutenzione di cui al Capitolato Tecnico n. 01 – Servizi di Governo - Gestione Tecnica, le attività previste, tenendo conto delle prestazioni minimali richieste dalla stazione appaltante.

In ogni caso sarà onere dell'Appaltatore il mantenimento di ogni componente edilizia almeno nello stato di efficienza/decoro/funzionalità che la stessa aveva al momento della presa in carico da parte dell'Appaltatore.

In base alle definizioni date di manutenzione ordinaria programmata e riparativa, si ribadisce che l'Appaltatore è tenuto ad espletare tutte le operazioni successivamente elencate, anche al di fuori delle scadenze temporali indicate (riferite alla frequenza minima di esecuzione dell'intervento) e, quindi, anche a guasto e/o a richiesta.

Si specificano qui di seguito più dettagliatamente i termini utilizzati nel presente Capitolato Tecnico alla luce di come la Stazione Appaltante intende sviluppare le attività di manutenzione.

Vengono quindi più ampiamente descritti i diversi concetti di manutenzione ordinaria al fine di una maggiore comprensione tra la Stazione Appaltante e l'Appaltatore.

Art. 2.1 – Manutenzione ordinaria e programmata

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a mantenere in efficienza gli edifici del patrimonio oggetto dell'appalto e da effettuarsi preventivamente al fine di prevenire il verificarsi delle eventuali anomalie (preventiva) o secondo intervalli di tempo prestabiliti o sulla base di specifiche prescrizioni (predittiva: manuali d'uso, normative, leggi e regolamenti, ecc.).

Comprende inoltre tutti gli interventi forniture e servizi necessari al fine di prevenire fermi accidentali e situazioni di disagio o pericolo per l'incolumità fisica degli utenti.

Gli obiettivi prestazionali consistono nel mantenere lo standard qualitativo iniziale (cioè quello esistente al momento della consegna degli immobili) inteso come livello minimo, fatto salvo il normale degrado d'uso dei componenti, che devono comunque essere in grado di assicurare l'utilizzabilità dell'immobile in situazioni di comfort e di sicurezza per le attività che in esso si svolgono. Sarà cura dell'Appaltatore mettere in opera strategie per rallentare il normale degrado dei componenti.

L'Appaltatore deve quindi orientare la manutenzione alla preservazione degli immobili con interventi preordinati e mirati alla riduzione dei guasti ovvero all'osservazione sistematica degli immobili, allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza ai reali fabbisogni degli immobili e degli utenti.

L'Appaltatore dovrà indicare nel programma di manutenzione, per ogni singolo immobile, gli interventi di manutenzione ordinaria nonché la frequenza che si ritiene necessaria per garantire il mantenimento del livello prestazionale. Tale frequenza non potrà comunque essere superiore ai termini temporali qui indicati.

In detto programma dovranno altresì essere definite le frequenze degli interventi, le specializzazioni coinvolte, le operazioni da eseguire per ogni singolo subsistema tecnologico, le condizioni che determinano interventi più rilevanti.

Art. 2.2 – Manutenzione ordinaria riparativa

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a ripristinare ed assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale e l'efficienza dei beni immobili interessati, così come verificati al momento della presa in consegna da parte dell'Appaltatore.

Quindi le manutenzioni riparative sono destinate al ripristino della corretta funzionalità dell'immobile e delle sue componenti, alla conservazione dello stesso, al ripristino delle sue condizioni di partenza e all'eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi, ovvero venutesi a creare e/o rilevate sia nell'ambito dello svolgimento delle prestazioni manutentive ordinarie programmate (*manutenzione riparativa periodica: programmata*); sia a seguito di segnalazioni o richieste conseguenti a fattori ed evenienze manifestatesi al di fuori della manutenzione ordinaria programmata (*manutenzione riparativa aperiodica: a guasto, a richiesta*) Tale azione è da ottenersi mediante il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di apparecchi o componenti del sistema edificio/impianti degli immobili in appalto.

In caso di presenza di una singola anomalia (dovuta a guasto o a usura) l'Appaltatore è tenuto ad intervenire immediatamente effettuando la riparazione e riportando l'immobile e le sue componenti alle condizioni di funzionalità precedenti l'anomalia.

La necessità della manutenzione ordinaria riparativa può essere anche connessa a circostanze fisiologiche o contingenze che possono impedire o ridurre in maniera significativa il regolare svolgimento dell'attività all'interno dell'immobile o la funzionalità del sistema edificio nel suo complesso, per cui l'Appaltatore è tenuto all'immediato ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività e la funzionalità degli impianti.

In generale l'Appaltatore metterà a disposizione della Stazione Appaltante la propria capacità organizzativa-operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie.

Art. 3 – Condizioni del servizio

Gli immobili debbono essere presi in carico e gestiti dall'Appaltatore comunque, anche ove presentino carenze normative o assenza di certificazioni.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle normative vigenti ad essi applicabili, da parte di personale specializzato per l'effettuazione della corretta manutenzione.

Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per le eventuali riparazioni non risultassero disponibili in commercio, l'Appaltatore dovrà provvedere alla totale sostituzione dell'elemento in oggetto (es. elementi di gronda, maniglie, piastrelle, ecc.), con altro delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

Al termine di ogni intervento, dovrà essere compilata e resa una scheda dettagliata indicando l'attività svolta, i materiali usati, l'eventuale necessità di successivo intervento ed eventuali proposte migliorative.

Qualora si effettuassero, negli edifici oggetto del Servizio, lavori di adeguamento e ristrutturazione di qualsiasi natura, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di sospendere il servizio con il corrispondente corrispettivo economico, proporzionalmente alla superficie lorda dell'edificio e al tempo della durata dei lavori.

Al termine dei lavori di adeguamento e ristrutturazione di qualsiasi natura di cui sopra, l'Appaltatore riprenderà in carico, senza indugio alcuno, la manutenzione di quanto realizzato ex novo, adeguato o ristrutturato, non appena ultimato il collaudo tecnico-amministrativo (Art. 141 del D.Lgs 163 del 2006 e 229 del d.P.R. 207 del 2010) da parte della Stazione Appaltante, anche in pendenza della consegna delle certificazioni e della conclusione di procedure e pratiche ad essi connessi presso enti diversi.

Onere dell'Appaltatore, in tal senso, sarà quello di provvedere, tramite relazioni specifiche e documentate, all'immediata segnalazione al Responsabile di procedimento o al Direttore dell'esecuzione del contratto di eventuali difetti o vizi occulti delle opere suddette, affinché la Stazione Appaltante possa attivare, entro i due anni di provvisorietà del collaudo tecnico-amministrativo, le procedure atte a rivalersi presso le imprese realizzatrici dei costi dei ripristini e/o rifacimenti necessari.

In generale rientrano negli oneri dell'Appaltatore anche:

- l'assistenza tecnica a terzi per interventi edili o impiantistici negli immobili;
- l'assistenza durante eventuali verifiche periodiche e di controlli da parte degli Enti preposti;
- l'addestramento dell'utenza quando necessario rispetto all'uso di parti e componenti.

Art. 3.1 – Consegna degli immobili

Gli immobili vengono consegnati nelle condizioni di fatto in cui si trovano, secondo quanto riportato all'articolo 15 del Capitolato speciale d'appalto.

L'Appaltatore dovrà verificare a proprio carico le varie componenti degli immobili e riportare nel Verbale di consegna provvisorio gli eventuali inconvenienti riscontrati e le opere eventualmente necessarie per effettuare gli eventuali ripristini. Sarà discrezione della Stazione Appaltante far eseguire o meno tali lavori.

Detta verifica non solleva comunque l'Appaltatore dal mantenimento dell'immobile nelle condizioni rilevate.

L'esecuzione di ogni intervento, anche se preventivato, potrà essere affidata dalla Stazione Appaltante anche ad altro soggetto senza dovere nulla all'Appaltatore.

Art. 4 – Importi

L'importo complessivo a base di gara per l'espletamento del Servizio Manutenzione Edile e affini è pari a **€. 15.000,00** I.V.A. inclusa, valutato per un periodo di **3 (tre) anni** e riferito al patrimonio riportato nelle schede anagrafiche di cui all'allegato grafico al capitolato speciale d'appalto.

Art. 5 – Revisione prezzi

La revisione prezzi fa riferimento alle modalità indicate all'articolo 43 del capitolato speciale d'appalto.

Art. 6 – Informatizzazione del servizio

Per l'informatizzazione del servizio si rimanda a quanto indicato all'articolo 7 del Capitolato Tecnico n. 01.

Art. 7 – Elenco degli immobili

La manutenzione di cui al presente Servizio si dovrà effettuare su tutti gli immobili in proprietà o nella disponibilità della Stazione Appaltante contenuti nell'allegato "001 – elenco e individuazione del patrimonio" al Capitolato speciale d'appalto.

Art. 8 – Sottoservizi e prestazioni minimali

Le attività di seguito descritte costituiscono un'esemplificazione, non esaustiva, dei fabbisogni manutentivi minimali, non esimendo quindi l'Appaltatore dall'effettuare quant'altro necessario per la conservazione dell'efficienza e sicurezza degli immobili.

Sono a carico dell'Appaltatore, e compresi nel canone, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quali:

- 1-l'eliminazione di anomalie essenziali alla corretta funzionalità delle singole componenti;
- 2-l'eliminazione di anomalie finalizzate alla corretta funzionalità, anche venutesi a creare per fattori non connessi con le prestazioni manutentive ordinarie;
- 3-l'assistenza a Ditte terze e ad Enti preposti al controllo o comunque incaricati dal Committente;
- 4-mantenere la rispondenza allo standard di sicurezza normativamente previsto.

Il servizio è volto all'esecuzione di attività di verifica e monitoraggio di strutture edili e di complementi alle strutture edili nonché all'esecuzione di tutti gli interventi di ripristino.

Il servizio deve essere espletato con riferimento alle strutture edili ed ai complementi alle strutture presenti presso gli immobili oggetto del Global Service e indicati nel seguente elenco:

A - manutenzione edile/opere murarie:

- coperture
- strutture verticali orizzontali e tamponamenti (intonaci e rivestimenti)
- partizioni interne fisse e mobili (intonaci e rivestimenti)
- ripartizione orizzontale interna (pavimentazioni, soffitti e controsoffitti)
- scale

B - Complementi alle strutture:

- carpenteria/opere in ferro .
- falegnameria;
- serramentistica

Il servizio comprende tutte quelle opere e prestazioni comprese nelle forme di manutenzione, come disciplinate negli interventi minimali previsti dal capitolato tecnico, eventualmente integrati dall'offerta tecnica depositata in sede di gara dall'appaltatore e inferiori alla franchigia stabilita dal capitolato speciale d'appalto di cui all'articolo 2, comma 1, lettera ag).

Art. 8.1 – Sottoservizio 1 - Manutenzione edile/opere murarie

L'elenco delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole componenti indicate al precedente articolo 7, con le relative frequenze minime, viene riportato nel proseguo del presente capitolato tecnico.

Art. 8.1.1 – Coperture

Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali; Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità degli elementi di copertura (coppi, tegole, abbadini, ecc.) e del loro corretto posizionamento soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, gronde e pluviali; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; controllo delle condizioni degli elementi più esposti agli agenti atmosferici e di quelli in corrispondenza delle zone di accesso alla copertura; verifica della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature;

Verifica delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, verificandone la continuità, l'assenza di fessurazioni, bolle, sconnessioni, ecc.. Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, inclusa la sfrondatura di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici.

Ripristino dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti (coppi, tegole, guaine);

Riparazione dei fissaggi degli elementi della copertura; Riallineamento e risistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi; Ripristino di scossaline, converse, bandinelle paraneve, bocchettoni di scarico, gronde, pluviali;

Sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.; riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature. Ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, con sostituzione degli elementi eventualmente danneggiati tramite rappezzi e interventi di ricostruzione.

Verifica dello stato di pulizia dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque.

Verifica della continuità, funzionalità e dello stato di conservazione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia.

Pulizia con rimozione dei depositi, detriti, foglie e ramaglie dai canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie.

Riparazione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia, ad esclusione della sostituzione integrale o parziale di materiale; ripristini della tenuta dei condotti di caduta delle acque, sia esterni che in cavedi, con particolare attenzione a curve e gomiti, allo scopo di proteggere l'integrità delle superfici murarie adiacenti.

Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione e/o sostituzione dello stato di opere murarie di camini, aggetti di vani tecnici ed abbaini; Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione e/o sostituzione dei cassettoni dei camini di sfiato e di esalazione, delle prese d'aria, delle teste di camino e terminali; delle piane di ardesia sui terminali in muratura e se necessario sostituzione di parti non riparabili;

Verifica e riparazione dei fissaggi di antenne di varia natura, di parafulmini o altro, del fissaggio dei cavi che corrono sul tetto, in modo che non si stacchino o siano pericolosi in caso di vento; Verifica presenza di nidi od occlusioni al tiraggio escluso ripristino tiraggio camini, canne esalazione, ecc.;

Verifica, riparazione di tratti di coprigiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi.

Art. 8.1.1.1 – Coperture inclinate

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali;</i>	<i>programmata</i>	<i>Semestrale In caso di necessità</i>
<i>Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità degli elementi di copertura (coppi, tegole, abbadini, ecc.) e del loro corretto posizionamento soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, gronde e pluviali; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; controllo delle condizioni degli elementi più esposti agli agenti atmosferici e di quelli in corrispondenza delle zone di accesso alla copertura; verifica della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature;</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Verifica delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, verificandone la continuità, l'assenza di fessurazioni, bolle, sconnessioni, ecc.;</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfrondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>

Ripristino/sostituzione dell'integrità e funzionalità degli elementi deteriorati o mancanti (coppi, tegole, abbadini, altro); riparazione e/o sostituzione dei fissaggi degli elementi della copertura; riallineamento e risistemazione della corretta sovrapposizione degli elementi; ripristino/sostituzione di scossaline, converse, bandinelle paraneve, bocchettoni di scarico, gronde, pluviali; sigillatura di converse, scossaline, battiacqua, ecc.; riparazione della ventilazione sottotegole e delle varie sigillature	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta
Ripristino della continuità delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento ove presenti, visibili e/o ispezionabili, con sostituzione degli elementi eventualmente danneggiati tramite rappezzi e interventi di ricostruzione sino ad una superficie complessiva di 20 mq.	riparativa	semestrale, a guasto, a richiesta

Art. 8.1.1.2 – Coperture piane non praticabili

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali;	programmata	semestrale
Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità della superficie di copertura, con la verifica dell'assenza di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; verifica dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi dei sormonti, e di scollamenti di giunti e fissaggi;	programmata	semestrale

<i>Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfondatura di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva di 20 mq, per restituirne integrità e funzionalità, per l'eliminazione di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti; rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze sino ad una superficie complessiva di 20 mq, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati e necessari soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli oggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; ripristino dei sormonti, di giunti e fissaggi;</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.1.1.3 – Coperture piane praticabili

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque, presenza di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali;</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>

<p><i>Verifica delle condizioni generali del manto, dell'integrità e funzionalità della superficie degli elementi di copertura, del loro corretto posizionamento, dei fissaggi degli elementi, con la verifica dell'assenza di rotture, fessurazioni, ondulazioni, scorrimenti, ecc.; verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; verifica, ove possibile (esempio: pavimenti galleggianti, strati protettivi di ghiaia, ecc.) dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli aggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi dei sormonti, e di scollamenti di giunti e fissaggi;</i></p>	<p><i>programmata</i></p>	<p><i>semestrale</i></p>
<p><i>Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa la sfondata di piante rampicanti e alberi ad almeno 50 cm dalla gronda; asportazione di eventuali organismi vegetali o biologici; pulizia e disinfestazione di eventuali nidi di insetti o di piccoli animali;</i></p>	<p><i>programmata, riparativa</i></p>	<p><i>semestrale, a richiesta</i></p>

<p><i>Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, sino ad una superficie complessiva di 20 mq, per restituirne integrità e funzionalità, con l'eliminazione di rotture, fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti, con il recupero e/o la sostituzione degli elementi praticabili di copertura (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.); rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze, compresa la rimozione e il ripristino degli strati di impermeabilizzazione e della pavimentazione (mattonelle, pavimenti galleggianti, ghiaia, ecc.) soprastante, sino ad una superficie complessiva di 20 mq, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno d'acqua e imbibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione per tutti gli strati interessati e necessari, soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di aeratori e terminali di canne fumarie, alla base di tutti gli oggetti e cavedi e dovunque si rendesse necessario; ripristino dei sormonti, di giunti e fissaggi; riparazione e/o sostituzione dei supporti e fissaggi degli elementi della copertura</i></p>	<p><i>riparativa</i></p>	<p><i>semestrale, a guasto, a richiesta</i></p>
--	--------------------------	---

Art. 8.1.1.4 – Gronde, pluviali e lattonerie

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<p><i>Verifica dello stato di pulizia dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie, ramaglie e di organismi vegetali e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque;</i></p>	<p><i>programmata</i></p>	<p><i>semestrale</i></p>

<i>Verifica della continuità, funzionalità e dello stato di conservazione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia;</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Pulizia con rimozione dei depositi, detriti, foglie e ramaglie dai canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, e qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Riparazione e/o sostituzione dei canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali, compresi i terminali inferiori dei pluviali e i relativi chiusini e caditoie delle zone di compluvio, delle griglie, delle converse, e di qualsiasi altro elemento atto alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle relative staffe di supporto e di tutta la raccorderia; ripristini della tenuta dei condotti di caduta delle acque, sia esterni che in cavedi, con particolare attenzione a curve e gomiti, allo scopo di proteggere l'integrità delle superfici murarie adiacenti ed eliminazione di tutte le anomalie;</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.1.1.5 – Coperture: interventi comuni

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione e/o sostituzione dello stato di opere murarie di camini, aggetti di vani tecnici ed abbaini;</i>	<i>programmata riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica dello stato di integrità e funzionalità e riparazione e/o sostituzione dei cassettoni dei camini di sfiato e di esalazione, delle prese d'aria, delle teste di camino e terminali; delle piane di ardesia sui terminali in muratura e se necessario sostituzione di parti non riparabili;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica, riparazione e/o sostituzione dei fissaggi di antenne di varia natura, parafulmini o altro, del fissaggio dei cavi che corrono sul tetto, in modo che non si stacchino o siano pericolosi in caso di vento;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica presenza e rimozione di nidi od occlusioni al tiraggio e ripristino tiraggio camini, canne esalazione, ecc.;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica, riparazione e/o sostituzione dei fissaggi di antenne di varia natura, parafulmini o altro; del fissaggio cavi che corrono sul tetto, in modo che non si stacchino o siano pericolosi in caso di vento;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Pulizia delle canne fumarie e delle colonne di esalazione</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Ripristino dell'efficienza e riparazione di staffe e di supporti, ringhiere, protezioni, scale, scalette in ferro, passaggi e passerelle eventualmente presenti, sostituzione delle eventuali tavole in legno danneggiate di passerelle</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica, riparazione e/o sostituzione di converse, giunti e scossaline;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

<i>Verifica, riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali e bocchettoni ogni qualvolta necessario;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica, riparazione e/o sostituzione di tratti di coprigiunto di dilatazione orizzontale e/o verticale di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a 3,00 ml.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.1.1.6 – Coperture: interventi speciali

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, a seguito di rilevanti eventi meteorologici, e in particolare:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Sgombero neve nei lastrici solari e dal tetto in caso di nevicate;</i>	<i>riparativa</i>	<i>a richiesta</i>
<i>Sopralluogo con verifica, con sistemazione e/o sostituzione, della copertura dopo un fenomeno meteorologico eccezionale (violente piogge, vento forte, grandinate, tempeste, nevicate) fino a 20 mq;</i>	<i>riparativa</i>	<i>a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.1.1.7 – Prevenzione di intasamenti e allagamenti

Per quanto riguarda le pulizie da fogliame, detriti, rifiuti di ogni tipo, ecc... si precisa che l'Appaltatore è tenuto ad intervenire anche più frequentemente di quanto previsto nelle prestazioni minimali, qualora siano presenti rischi di intasamento e allagamenti. Allagamenti dovuti a mancata pulizia di grondaie, pluviali, tombini, canali di scolo, condotte, ecc.. saranno imputati alla responsabilità dell'Appaltatore, che sarà tenuto all'immediato ripristino e ad eventuali risarcimenti per danni occorsi in seguito agli allagamenti.

Art. 8.1.2 - Strutture verticali, orizzontali e tamponamenti

Controllo di tutte le strutture verticali secondo il piano di manutenzione da predisporre. In caso di presenza di lesioni, disgregazioni o di ammaloramenti o di qualunque altra situazione anomala, l'Appaltatore dovrà prontamente segnalare la situazione al Comune fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione circa la gravità della anomalia riscontrata e i possibili rimedi.

Art. 8.1.2.1 - Finitura esterna

Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate;

Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.

Verifica di manufatti in cemento armato con rilevazione dello stato di alterazione delle superfici, come lesioni, rigonfiamenti, colorazioni dipendenti da ossidazione dei ferri, inefficacia delle copertine, cimase e scossaline e degli elementi di protezione dalle infiltrazioni;

Ripristino/sostituzione di superfici di cemento armato per l'ossidazione dei ferri di armatura;

Verifica dell'integrità dello strato di rivestimento esterno, sia lapideo sia di altro materiale, mediante ispezione visiva compresa la verifica dei supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio;

Riparazione e/o ricostruzione di rivestimenti esterni, sia lapidei sia di altro materiale, nelle parti che presentino anomalie, compresa la eventuale demolizione e fornitura e posa di nuovi elementi simili agli esistenti, con ripristino degli eventuali supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.

Verifica, riparazione di accessori presenti sulla facciata quali ad esempio, aste porta bandiera, ganci, supporti per illuminazione, sostegni per cavidotti, fissaggio di cavi, ecc., compresi gli eventuali trattamenti protettivi e i rapporti con gli enti competenti per la gestione delle reti di cui ai cavidotti presenti in facciata;

Verifica, riparazione elementi dissuasori per volatili (punte o canne metalliche del diametro di 1,2-1,5 mm e lunghezza 10-12 cm, con andamento verticale o leggermente inclinato) su bande in materiale plastico resistente ai raggi ultravioletti;

Rimozione graffiti sino ad una superficie complessiva di 10 mq mediante il ripristino delle superfici degradate ed eventuale ripresa delle parti di tinteggiatura, ovvero tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati, con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
<i>Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate;</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>
<i>Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>
<i>Verifica di manufatti in cemento armato con rilevazione dello stato di alterazione delle superfici, come lesioni, rigonfiamenti, colorazioni dipendenti da ossidazione dei ferri, inefficacia delle copertine, cimase e scossaline e degli elementi di protezione dalle infiltrazioni;</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>

<p><i>Ripristino/sostituzione di superfici di cemento armato, sino ad una superficie complessiva del 5% del totale, alterato per l'ossidazione dei ferri di armatura con:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>asportazione dell'intonaco, scalpellatura e spazzolatura del copriferro alterato, soffiatura e lavaggio;</i> <i>stesura di una apposita malta o vernice anticorrosiva a base di resine sintetiche sui ferri;</i> <i>stesura di malta in pasta con potere adesivo tra sottofondo e nuovo intonaco, per ricostruire le parti mancanti del calcestruzzo;</i> <i>esecuzione dell'intonaco asportato e della pitturazione originaria.</i> 	<p><i>riparativa</i></p>	<p><i>annuale, a guasto, a richiesta</i></p>
<p><i>Ripristino/sostituzione di superfici di cemento armato, sino ad una superficie complessiva del 5% del totale, alterato per fenomeni di carbonatazione con:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>pulizia del fondo da trattare;</i> <i>stesura in più mani a pennello, spruzzo o rullo di una vernice protettiva acrilica in solvente.</i> 	<p><i>riparativa</i></p>	<p><i>annuale, a guasto, a richiesta</i></p>
<p><i>Verifica dell'integrità dello strato di rivestimento esterno, sia lapideo sia di altro materiale, mediante ispezione visiva compresa la verifica dei supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio;</i></p>	<p><i>programmata</i></p>	<p><i>annuale</i></p>
<p><i>Riparazione e/o ricostruzione di rivestimenti esterni, sia lapidei sia di altro materiale, nelle parti che presentino anomalie, sino ad una superficie pari al 5% della superficie totale del rivestimento, compresa la eventuale demolizione e fornitura e posa di nuovi elementi similari agli esistenti, con ripristino degli eventuali supporti, dei tasselli o degli altri sistemi di fissaggio.</i></p>	<p><i>riparativa</i></p>	<p><i>Annuale, a guasto, a richiesta</i></p>
<p><i>Verifica, riparazione e/o sostituzione di cornicioni, copertine di pietra, soglie e davanzali entro il 5% della lunghezza totale, compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili in commercio;</i></p>	<p><i>Programmata, riparativa</i></p>	<p><i>Semestrale, a guasto, a richiesta</i></p>

<p><i>Verifica, riparazione e/o ricostruzione della continuità di cordoli, fregi decorativi, lesene di finestre e porte finestre, cornicioni decorativi e cornicioni marcapiano, entro il 5% della lunghezza totale, siano essi in pietra, muratura, stucco, cemento, al fine di ripristinarne la consistenza e l'adesione al supporto.</i></p>	<p><i>riparativa</i></p>	<p><i>annuale, a guasto, a richiesta</i></p>
<p><i>Verifica, riparazione e/o sostituzione di accessori presenti sulla facciata quali ad esempio, aste porta bandiera, ganci, supporti per illuminazione, sostegni per cavidotti, fissaggio di cavi, ecc., compresi gli eventuali trattamenti protettivi e i rapporti con gli enti competenti per la gestione delle reti di cui ai cavidotti presenti in facciata;</i></p>	<p><i>programmata riparativa</i></p>	<p><i>annuale, a guasto, a richiesta</i></p>
<p><i>Verifica, riparazione e/o sostituzione elementi dissuasori per volatili ((punte o canne metalliche del diametro di 1,2-1,5 mm e lunghezza 10-12 cm, con andamento verticale o leggermente inclinato) su bande in materiale plastico resistente ai raggi ultravioletti.</i></p>	<p><i>programmata, riparativa</i></p>	<p><i>semestrale, a guasto, a richiesta</i></p>
<p><i>Pulizia delle pareti esterne fino a 2,00 mt di altezza, mediante acqua nebulizzata a bassa pressione (2-4 atm) andrà eseguita con la cura necessaria ad evitare che le colature producano effetti dannosi sulle parti sottostanti o che si verifichino infiltrazioni di qualsiasi natura. All'acqua potrà essere aggiunto un solvente che faciliti il discioglimento del materiale da asportare. La pulizia mediante idrosabbatrice, fino a 2,00 mt di altezza, dovrà essere preceduta dalla esecuzione di un saggio di prova per verificare il tipo più adatto di materiale abrasivo e la pressione di esercizio che potrà variare da 0,5 a 2,5 kg/cmq. Particolare cura andrà dispiegata per il recupero e la separazione dell'acqua e del materiale abrasivo. Le parti da non assoggettare a idrosabbatrice andranno opportunamente protette e trattate con altri procedimenti. Il trattamento finale sarà costituito da risciacquo con idropulitrice.</i></p>	<p><i>programmata, riparativa</i></p>	<p><i>Triennale (almeno 1 volta durante l'appalto)</i></p>

Art. 8.1.2.2 - Balconi, logge e passerelle

Sopralluogo con verifica dello stato di conservazione dei manufatti, verifica della presenza di eventuali fenomeni di disgregazione, scaglionatura, cavillatura, fessurazione, distacchi ed esposizione delle armature agli agenti atmosferici. Verifica della presenza di processi di carbonatazione del calcestruzzo; Accurato controllo dello stato manutentivo delle finiture esterne, comprendente l'eventuale sostituzione di parte di esse e della pavimentazione, al fine di garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica della presenza di eventuali fenomeni di disgregazione, scaglionatura, cavillatura, fessurazione, distacchi ed esposizione delle armature agli agenti atmosferici</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>
<i>Verifica della presenza di processi di carbonatazione del calcestruzzo;</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>
<i>Sigillatura preventiva delle fessurazioni per preservare l'acciaio dalla corrosione in profondità</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>
<i>Pulizia e applicazione di un consolidante applicato a pennello o percolante</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>
<i>Rimozione del calcestruzzo ammalorato, pulizia e trattamento dell'acciaio, ricostruzione del copriferro con malte specifiche, ripresa finitura</i>	<i>riparativa</i>	<i>annuale a guasto, a richiesta</i>
<i>Accurato controllo dello stato manutentivo della finitura esterne superiore, comprendente l'eventuale sostituzione di parte della pavimentazione, entro il 10% del totale, oppure sostituzione della lastra di pietra nel suo insieme.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>annuale a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.1.3 - Partizioni interne fisse e mobili

Art. 8.1.3.1 – Finiture interne

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>
<i>Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco.</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti di qualsiasi tipologia di parete o partizione interna (laterizio, cls, cartongesso, pannelli prefabbricati, altro), compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.).</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica di qualsiasi tipo di rivestimento (lambrature a smalto, plastiche o altro materiale, rivestimenti ceramici, ecc.), dello stato di usura, della presenza di macchie di sporco, abrasioni, graffi, alterazioni cromatiche, fessurazioni, rotture, distacchi, perdite di elementi.</i>	<i>programmata,</i>	<i>annuale</i>
<i>Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie complessiva di mq. 20, tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffiti o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

<i>Ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, sino ad una superficie complessiva di mq. 20, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Riparazione/sostituzione di pareti in cartongesso o altro materiale analogo, comprese le sottostrutture di supporto sino ad una superficie complessiva di mq. 10 per zona di intervento, compreso il ripristino e la ripresa delle tinteggiature, previa preparazione del fondo.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Ripristino/sostituzione di porzioni di rivestimento mancante o ammalorato, nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio; fino alla superficie di mq. 10 per intervento.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica e ripristino/sostituzione degli zoccolini battiscopa, della loro continuità e integrità nello stesso tipo e colore dell'originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio.</i>	<i>riparativa</i>	<i>annuale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi di tinteggiatura in qualsiasi locale interessato: lavagne, quadri, teche, appendiabiti, armadi e mobilio in genere, tende, attrezzature ginniche, impiantistica e macchinari, ecc.</i>	<i>riparativa</i>	<i>a richiesta</i>

<i>Sistemazione di battiscopa, soglie e gradini di qualsiasi tipo con ripristino delle parti mancanti della stessa qualità e colore dell'esistente sino a 4 ml. per zona di intervento.</i>	<i>riparativa</i>	<i>annuale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Ripresa di tinteggiatura, compresa preparazione del fondo, per pareti e/o soffitti a causa di infiltrazioni anche preesistenti sino a 20 mq. per zona di intervento.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Cancellazione di scritte su tutte le superfici con utilizzo degli originali materiali e colori e successivo trattamento antigraffito, sino a 1 volta ogni 2 anni sulla stessa superficie di intervento.</i>	<i>riparativa</i>	<i>biennale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Sopralluogo con verifica e/o riparazione, ripristino e/o sostituzione della continuità delle superfici di rivestimento, con sostituzione delle piastrelle deteriorate e rifacimento dei giunti degradati sia nelle aule che nei bagni fino al 10% della superficie totale del locale.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>annuale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica, ripristino e/o sostituzione dello stato e dell'integrità e funzionalità delle partizioni interne che costituiscano parte di un compartimento antincendio, al fine della prestazione REI della stessa, e della rispondenza al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza, aggiornamento e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<p><i>Nell'arco temporale della durata contrattuale deve essere prevista e programmata la tinteggiatura, con vernice traspirante o lavabile, di pareti e soffitti, verniciatura con smalto, di zoccolature e termosifoni, comprensiva di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• spostamento e successiva ricollocazione di tutti gli arredi fissi e mobili presenti nei locali oggetto di intervento, previa idonea protezione degli arredi, apparecchiature e materiali presenti nei locali oggetto di intervento, successiva pulizia dei locali.</i> <p><i>Fino ad un totale di 250 mq/anno. Le lavorazioni verranno ordinate di volta in volta indicando le superfici da trattare e mantenendo aggiornato un apposito registro per conteggiare le tinteggiature effettuate.</i></p>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>annuale</i>

Art. 8.1.4 – Ripartizione orizzontale interna

Art. 8.1.4.1 – Pavimenti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale dei pavimenti di qualsiasi tipologia o materiale, con rilievo del grado di usura, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

- verifica della presenza di macchie e sporco irreversibile, della presenza di efflorescenze, abrasioni, graffi;
- verifica della complanarità e della presenza di rotture, cavillature, lesioni, fessurazioni;
- rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per pavimentazioni lignee);
- verifica delle strutture di supporto per pavimenti galleggianti;
- verifica presenza di distacchi degli elementi, rigonfiamenti, ecc., a seguito di qualsiasi causa di danneggiamento o motivo di usura.

Ripristino/sostituzione, pulitura ed esecuzione di trattamenti specifici per pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale. E' compresa, ove non risulti possibile la pulitura e la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio, previa rimozione della parte deteriorata, pulizia e preparazione del fondo per tutti gli strati interessati e qualsiasi altra preparazione in relazione alla natura e tipologia del materiale della pavimentazione da ripristinare.

Controllo della complanarità/stabilità e regolazione/ripristino delle strutture di supporto di pavimenti galleggianti, compresa la sostituzione di parti eventualmente danneggiate e non più riutilizzabili.

Verifica e riparazione di soglie, scontri, battute, battiscopa, accessori di qualsiasi tipologia e materiale se riparabile sul posto a regola d'arte.

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica dello stato dei pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale, con rilievo del grado di usura, della presenza di macchie e sporco irreversibile, della presenza di efflorescenze, abrasioni, graffi; verifica della complanarità e della presenza di, rotture, cavillature, lesioni, fessurazioni; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per pavimentazioni lignee); verifica delle strutture di supporto per pavimenti galleggianti; verifica presenza di distacchi degli elementi, rigonfiamenti, ecc., a seguito di qualsiasi causa di danneggiamento o motivo di usura.</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale,</i>

<i>Ripristino/sostituzione, pulitura e trattamenti specifici per pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale fino alla superficie di mq 4 per intervento compresa, ove non risulti possibile la pulitura e la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio, previa rimozione della parte deteriorata, pulizia e preparazione del fondo per tutti gli strati interessati e qualsiasi altra preparazione in relazione alla natura e tipologia del materiale della pavimentazione da ripristinare.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Controllo della complanarità/stabilità e regolazione/ripristino delle strutture di supporto di pavimenti galleggianti, compresa la sostituzione di parti eventualmente danneggiate e non più riutilizzabili.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica, riparazione e/o sostituzione di soglie, scontri, battute, accessori di qualsiasi tipologia e materiale.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica, riparazione e/o sostituzione di coprigiunti di dilatazione di qualsiasi natura sino ad una lunghezza pari a ml. 3,00</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.1.4.2 – Soffitti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Verifica dello stato di conservazione e dell'uniformità cromatica della finitura per superfici intonacate e colorate. Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco, anche a seguito di infiltrazioni d'acqua per qualsiasi causa o motivazione di degrado.

Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti dovuti a qualsiasi causa o motivazione di degrado, compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.). Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo anche tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffi o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.

Ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio.

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
<i>Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate.</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>
<i>Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco, anche a seguito di infiltrazioni d'acqua per qualsiasi causa o motivazione di degrado</i>	<i>programmata,</i>	<i>annuale</i>
<i>Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti dovuti a qualsiasi causa o motivazione di degrado, compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.)</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino ad una superficie complessiva del 5% del totale del locale tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffiti o incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, sino ad una superficie complessiva del 5% del totale del locale, operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.1.4.3 – Controsoffitti

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica dello stato di conservazione e manutenzione dei controsoffitti di qualunque tipologia.</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Verifica dello stato dei supporti e ganci se ispezionabili, mediante smontaggio parziale e successivo rimontaggio. Verifica ed eventuale sostituzione pannelli e componenti.</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Verifica, ripristino e/o sostituzione dello stato e dell'integrità e funzionalità dei controsoffitti che costituiscano parte di un compartimento antincendio, al fine della prestazione REI della stessa, e della rispondenza al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza, aggiornamento e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.1.5 – Scale

Verifica, riparazione di marmi, gradini, alzate, battiscopa danneggiati e usurati compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio. Verifica, riparazione/sostituzione di strisce antiscivolo usurate.

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti nelle scale e negli spazi di connessione e distribuzione, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica, riparazione/sostituzione di marmi, gradini, alzate, battiscopa. danneggiati e usurati compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica, riparazione/sostituzione di strisce antiscivolo usurate;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.2 – Sottoservizio 2 – Complementi alle strutture

L'elenco delle attività e degli interventi che devono essere effettuati sulle singole componenti indicate al precedente articolo 6, con le relative frequenze minime, viene riportato nel proseguo del presente capitolato tecnico.

Art. 8.2.1 – Carpenteria/opere in ferro

Art. 8.2.1.1 – Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici

Verifica della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, di elementi e opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta, degli accessori, ecc. Ripristino previa pulizia mediante opportuni detergenti delle opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione in oggetto, con recupero della stabilità delle opere e dei singoli elementi tramite saldature o qualunque altro sistema di fissaggio (rivettature, bullonature, chiodature, ecc), sistemazione o rifacimento degli ancoraggi; ritocchi dello strato protettivo, previa spazzolatura e trattamento anticorrosione localizzato; Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verificato della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, di elementi e opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta, degli accessori, ecc.</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale,</i>
<i>Ripristino/sostituzione e operazioni di pulizia mediante opportuni detergenti delle opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione in oggetto, con recupero della stabilità delle opere e dei singoli elementi tramite saldature o qualunque altro sistema di fissaggio (rivettature, bullonature, chiodature, ecc), sistemazione o rifacimento degli ancoraggi; ritocchi dello strato protettivo, previa spazzolatura e trattamento anticorrosione; sostituzione di elementi, accessori e ferramenta guasta; ripristino/sostituzione di porzioni di parapetti, ringhiere, inferriate e cancelli metallici sino al 5% del totale compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio o artigianalmente riproducibili, e relativo trattamento di sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, applicazione di trattamento anticorrosione e successiva verniciatura;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

<i>Verifica, riparazione/sostituzione di recinzioni di qualsiasi tipo compresa la sostituzione di paletti, fili tenditori e montaggio di tratti di rete mancanti e/o divelti sino a 20 mq per zona di intervento.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Verifica, riparazione e/o sostituzione delle strutture di fissaggio delle attrezzature ginniche e/o di palestra, lavagne o altro, comprendenti la muratura di zanche, il fissaggio meccanico o chimico, la posa di tasselli ad espansione, la sostituzione di parti deteriorate e/o pericolose.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.2.1.2 – Scale e strutture metalliche

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Controllo dello stato di conservazione delle strutture verticali e orizzontali o inclinate in acciaio, con identificazione e rilievo delle anomalie negli elementi (corrosioni, ruggine e deformazioni) e nelle connessioni, giunzioni e dei fissaggi (saldature, chiodature o imbullonature)</i>	<i>programmata</i>	<i>annuale</i>
<i>Ripristino/sostituzione previa pulizia puntuale delle superfici presentanti tracce di ruggine e applicazione di appropriata protezione; rifacimento di eventuale protezione ignifuga; rinforzi/sostituzioni di elementi degradati e rifacimenti di strutture verticali e orizzontali o inclinate in acciaio sino al 5% della struttura totale, compreso il rifacimento della protezione antiruggine, previa raschiatura, decapaggio, sabbiatura, applicazione di pittura antiruggine e due strati di pittura protettiva, compresa la eventuale protezione antincendio adeguata.</i>	<i>riparativa</i>	<i>biennale a richiesta</i>

Art. 8.2.2 – Falegnameria

Art. 8.2.2.1 – Manutenzioni, ripristino e protezione elementi in legno

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<p><i>Sopralluogo con verifica, ripristino e protezione di elementi in legno.</i></p> <p><i>Gli interventi periodici preventivi dell'Appaltatore dovranno rilevare lo stato di alterazione di superfici per la presenza di insetti xilofagi e/o muffe, e strutturali per presenza lesioni e/o deformazioni.</i></p> <p><i>Qualora sia necessario ricostruire una parte limitata, come la sola zona di appoggio di una trave in legno o di una capriata inserita nella muratura, senza poterla sostituire a causa di controsoffitti da conservare o altre cause di complicazione dell'intervento, occorre:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>-preventivamente isolare l'estremità da eventuale umidità</i><i>-mettere a nudo il legname dalla parte superiore fino a dentro l'estremità murata</i><i>-eliminare le parti ammalorate</i><i>-predisporre fori ed introdurre barre metalliche o in vetroresina</i><i>-eseguire la casseratura della protesi ed eseguire il getto di integrazione con apposite resine, quindi ripristinare la muratura ed il pavimento.</i> <p><i>Qualora l'elemento ligneo fosse a vista occorre procedere alla fasciatura del medesimo, impiegando tavole della medesima essenza e disponendole con lo stesso orientamento delle fibre.</i></p> <p><i>Qualora si debba procedere alla protezione del legno dall'azione di insetti lignivori e funghi del marcimento occorre rimuovere preventivamente gli strati di pittura, vernici, cere, grassi e polvere presenti sulle parti da trattare, quindi rimuovere le parti ammalorate e procedere all'applicazione dei prodotti</i></p> <p><i>fungicidi e insetticidi mediante pennello o spruzzo, mentre se non è possibile rimuovere le parti ammalorate, o in presenza di elementi di grande sezione, occorre inoculare direttamente il prodotto all'interno dei fori, con la pressione più appropriata, da valutare insieme al Responsabile del Procedimento.</i></p>	<p><i>programmata, riparativa</i></p>	<p><i>Annuale</i></p>

<p><i>Qualora ad alcuni elementi strutturali fosse necessario conferire un grado di protezione al fuoco, si potrà impiegare per protezione uno strato di pannelli a base di lana di legno omologati dal Ministero dell'interno in Classe 0 di protezione al fuoco, rispondenti alla UNI 9714, con legante di magnesite formati ad alta temperatura, di opportuno spessore, disposto in modo da fasciare al completo l'elemento da proteggere. I pannelli saranno del tipo battentato e con smussi e, se necessario a conferire stabilità, dovranno essere fissati ad una apposita intelaiatura di lamierino di acciaio inossidabile ancorata alle strutture sottostanti.</i></p> <p><i>La finitura superficiale dei pannelli verrà eseguita con miscele appositamente fornite dal produttore dei pannelli.</i></p> <p><i>Eventuale maggiorazione dell'effetto protettivo potrà essere ottenuta interponendo tra i pannelli e gli elementi strutturali un materassino di lana di roccia secondo le indicazioni del Responsabile del Procedimento.</i></p>		
--	--	--

Art. 8.2.3 – Serramentista

Art. 8.2.3.1 – Serramenti interni

Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadro. Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infilso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura. Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraelevate fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti. Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili. Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante. Riquadratura mediante spessoramento o limatura. Sostituzione di piccola ferramenta e maniglie. Riparazione delle sigillature, delle guarnizioni e dei fermavetro.

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadro.</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infilso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura.</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraelevate fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti;</i>	<i>programmata</i>	<i>Semestrale,</i>

<i>Pulizia e smacchiatura del telaio, delle mostre, dei profili e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi adeguati al materiale di cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.; pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici; trattamento dei serramenti lignei specifici per eliminazione insetti silofagi.</i>	<i>programmata riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili;</i>	<i>programmata riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante.</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Riquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessonatura della parete dei controtelai in ferro;</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

<i>Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciature in almeno due strati a pennello o a spruzzo, fino al 5% del totale.</i>	<i>Programmata, riparativa</i>	<i>annuale a guasto, a richiesta</i>
<i>Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente dei controtelai, fino al 5% del totale dei serramenti esistenti.</i>	<i>Programmata, riparativa</i>	<i>annuale a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.2.3.2 – Serramenti interni

Verifica dello stato di conservazione dei rivestimenti, del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni.

Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura.

Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali; controllo della eventuale presenza di condense e di aloni nell'intercapedine di vetrate isolanti. Verifica dello stato di conservazione di sigillanti e guarnizioni e dell'adesione delle guarnizioni ai profili contatto dei telai e del perfetto inserimento nelle proprie sedi.

Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraluce fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti.

Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili. Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante. Riquadratura mediante spessoramento o limatura. Sostituzione di piccola ferramenta e maniglie. Riparazione delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro.

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

Interventi	Tipo di manutenzione	Frequenza
Verifica dello stato di conservazione dei rivestimenti, del telaio, delle mostre e delle ante; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo del fissaggio del telaio al controtelaio; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni.	programmata	semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infilso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta; verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura;	programmata	semestrale
Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali; controllo della eventuale presenza di condense e di aloni nell'intercapedine di vetrate isolanti;	programmata	semestrale
Verifica dello stato di conservazione di sigillanti e guarnizioni e dell'adesione delle guarnizioni ai profili contatto dei telai e del perfetto inserimento nelle proprie sedi.	programmata	semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraluce fissi o apribili, ecc.); verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado; verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura; verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti	programmata	semestrale

<i>Pulizia delle eventuali griglie e lame di regolazione; pulizia e smacchiatura del telaio, delle mostre, dei profili e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi adeguati al materiale di cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.; pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici; trattamento dei serramenti lignei specifici per eliminazione insetti silofagi</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso e, ove necessario, sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessonatura della parete dei contrtelai in ferro</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Rifacimento delle sigillature tra muratura e controtelaio previa accurata pulizia delle superfici ed eventuale applicazione di primer in grado di garantire affinità chimica tra sigillante e supporto</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Raschiamento delle parti corrose e ripresa di saldatura.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>

<i>Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciature in almeno due strati a pennello o a spruzzo, fino al 5% del totale.</i>	<i>Programmata, riparativa</i>	<i>Annuale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Sostituzione dei serramenti esterni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente dei controtelai, fino al 5% del totale dei serramenti esistenti</i>	<i>Programmata, riparativa</i>	<i>Annuale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.2.3.3 – Serramenti REI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica della rispondenza della posizione delle porte REI al progetto di difesa contro gli incendi e della presenza e corretta archiviazione dei relativi certificati di omologazione;</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Verifica del corretto fissaggio a parete, verifica dello squadra, della regolarità dei movimenti con eventuale rimozione di ostacoli alla chiusura</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale</i>
<i>Verifica della funzionalità e dello stato di dispositivi di auto chiusura e dei maniglioni antipanico;</i>	<i>programmata</i>	<i>semestrale,</i>

<i>Pulizia del telaio, e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi (preferibilmente prodotti contenenti cere), rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, etc.;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Lubrificazione delle cerniere, delle maniglie e di eventuali dispositivi di auto chiusura</i>	<i>programmata,</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Registrazione, ove necessario, delle cerniere, delle molle e del dispositivo di auto chiusura ed eventuale sostituzione di piccole parti di ferramenta</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a richiesta</i>
<i>Riparazione/sostituzione di eventuali dispositivi di auto chiusura e maniglioni antipanico non funzionanti, delle cerniere, delle maniglie e serrature;</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Riquadratura mediante spessoramento e riposizionamento</i>	<i>riparativa</i>	<i>a guasto, a richiesta</i>
<i>Riprese di verniciatura, previa rimozione di tracce di corrosione e trattamento anticorrosione per ripristino caratteristica REI.</i>	<i>riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Sostituzione al termine del ciclo di vita o per obsolescenza normativa o in occasione di interventi di altra natura fino al 10% del totale</i>	<i>riparativa</i>	<i>a guasto, a richiesta</i>

Art. 8.2.3.4 – Sistemi oscuranti

Verifica della stabilità, funzionalità e dell'integrità dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, delle singole componenti, ferramenta e accessori, esclusi i sistemi di motorizzazione e automazione; verifica dello stato di pulizia e degrado e dello stato della verniciatura o finitura degli elementi; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per elementi lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo dei fissaggi alle murature, delle guide e dei telai; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni.

Ripristino e/o sostituzione di parte dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento quali ad esempio: ferramenta e piccoli accessori; stecche di persiane e avvolgibili, cinghie, rulli, ecc., compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili; compreso stecche, ganci e qualsiasi altro elemento componente e/o accessorio;

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire la piena funzionalità delle varie componenti, in particolare relativamente a:

<i>Interventi</i>	<i>Tipo di manutenzione</i>	<i>Frequenza</i>
<i>Verifica della stabilità, funzionalità e dell'integrità dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, delle singole componenti, ferramenta e accessori, compresi i sistemi di motorizzazione e automazione; verifica dello stato di pulizia e degrado e dello stato della verniciatura o finitura degli elementi; rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per elementi lignei); controllo del degrado delle finiture; controllo dei fissaggi alle murature, delle guide e dei telai; controllo dello squadro; verifica presenza fenomeni di corrosione localizzate soprattutto alle giunzioni;</i>	<i>programmata</i>	<i>Semestrale</i>
<i>Pulizia, ripristino e/o sostituzione di elementi dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, di ferramenta e di accessori, di fascette copriasta; di mostre; di stecche di persiane e avvolgibili, cinghie, rulli, ecc. compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione degli elementi esistenti, la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili; compreso motorizzazioni, rulli, stecche, ganci e qualsiasi altro elemento componente e/o accessorio;</i>	<i>programmata, riparativa</i>	<i>semestrale, a guasto, a richiesta</i>
<i>Sostituzione di sistemi oscuranti non ripristinabili idoneamente e/o dignitosamente sino al 5% del totale.</i>	<i>programmata riparativa</i>	<i>Annuale, a guasto, a richiesta</i>

Art. 9 – Estensione delle prestazioni

La stazione appaltante si riserva la facoltà di estendere le prestazioni di cui al presente Servizio manutenzione edile e affini, aggiungendo aree di nuovi immobili o porzioni di esse a quelle originariamente indicate o comunque variando la superficie complessiva oggetto del presente Servizio.

L'estensione potrà essere richiesta inoltre con riferimento a prestazioni analoghe a quelle già oggetto del presente Capitolato tecnico.

In tale ipotesi, il prezzo unitario delle prestazioni affidate in estensione sarà uguale al prezzo unitario offerto o derivante dall'offerta.

Art. 10 – Controllo delle prestazioni

La Stazione Appaltante, tramite il Responsabile del Procedimento o il direttore dell'esecuzione del contratto, verificherà la corretta esecuzione del Servizio, la qualità e il risultato delle prestazioni, nonché la periodicità degli interventi.

La Stazione Appaltante si riserva anche il controllo della qualità dei materiali e della attrezzature, avvalendosi anche di personale esperto esterno all'Amministrazione o organismi notificati.

L'Appaltatore è obbligato ad avviare, attraverso il Sistema Informativo, un processo continuo di autocontrollo per garantire la corretta esecuzione dell'Appalto ed il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Il Controllo avverrà secondo quanto specificato nel Capitolato speciale d'appalto.

La frequenza dei controlli potrà essere aumentata, se necessario, dal Responsabile del Procedimento o dal Direttore dell'esecuzione del Contratto.

La verifica è condotta almeno quadrimestralmente dal Responsabile del Procedimento o dal Direttore dell'esecuzione del Contratto con l'ausilio di check-list (liste di controllo) del tipo riportato in Allegato al presente capitolato tecnico.

Art. 11 – Penali

Oltre alle penali previste sulla base della misurazione della qualità del servizio, in caso di inadempienze riscontrate al di fuori dalle verifiche periodiche, verranno applicate ulteriori penali per ogni singolo evento negativo.

Le penali riguarderanno il riscontro di mancato intervento nei tempi e modalità previsti, tanto di manutenzione programmata quanto di manutenzione riparativa.

Penali – Manutenzione edile e affini

<i>Attività non svolta regolarmente</i>	<i>Penale euro/evento</i>
Mancata verifica, pulizia, riparazione e ripristino delle coperture e opere complementari. Riferita ad ogni intervento di cui all'articolo 8.1.1	150,00
Mancata verifica, pulizia, riparazione e ripristino delle partizioni interne fisse e mobili e relative opere complementari. Riferita ad ogni intervento di cui all'articolo 8.1.3	100,00
Mancata verifica, pulizia, ripartizione orizzontale interna e relative opere complementari. Riferita ad ogni intervento di cui all'articolo 8.1.4	100,00
Mancata tinteggiatura programmata	1.250,00
Mancata verifica, pulizia, riparazione e ripristino delle strutture verticali, orizzontali e tamponamenti e relative opere complementari. Riferita ad ogni intervento di cui all'articolo 8.1.4	150,00
Mancata verifica, pulizia, riparazione, sostituzione e ripristino delle rampe scale e relative opere complementari. Riferita ad ogni intervento di cui all'articolo 8.1.5	150,00
Mancata verifica, pulizia, riparazione e ripristino della carpenteria ed elementi in ferro e relative opere complementari. Riferita ad ogni intervento di cui all'articolo 8.2.1	100,00
Mancata verifica, pulizia, riparazione e ripristino degli elementi in legno e relative opere complementari. Riferita ad ogni intervento di cui all'articolo 8.2.2	50,00
Mancata verifica, pulizia, riparazione e ripristino dei serramenti esterni e interni e relative opere complementari. Riferita ad ogni intervento di cui all'articolo 8.2.3	200,00

