



COMUNE DELLA SPEZIA
DIPARTIMENTO II - SERVIZI TECNICI ED OO.PP.
C.d.R. 01 – PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE
PATRIMONIO EDILIZIA PUBBLICA E MONUMENTALE

**IMPIANTO SPORTIVO INSERITO NEL FABBRICATO DI VIA
PARMA N. 6, DENOMINATO "PALASPRINT"**

**DEFINIZIONE ED ELENCO
ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO DEGLI INTERVENTI DI
MANUTENZIONE ORDINARIA**

La Spezia, 23 novembre 2010

IL DIRETTORE DIPARTIMENTO II
(Ing. Claudio Canneti)

Allegato 3 al capitolato speciale della concessione

DEFINIZIONE ED ELENCO ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Definizioni degli interventi edilizi (DPR 6-6-2001 n° 380, art.3, comma 1)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

La manutenzione ordinaria si attua attraverso le seguenti attività:

- ripristino delle diverse anomalie che dovessero verificarsi con l'uso del bene ed alla conservazione del complesso nelle sue condizioni di partenza (manutenzione ordinaria riparativa)
- interventi necessari per la preservazione del sistema edilizio ed impiantistico, con interventi preordinati (manutenzione ordinaria preventiva)
- osservazione sistematica del complesso allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza dei sistemi ai reali fabbisogni (manutenzione ordinaria predittiva).

A.01 Interventi per avvolgibili e tende alla veneziana orizzontali o verticali in metallo, plastica, tessuti plastificati.

Mantenimento del regolare funzionamento mediante la pulizia e lubrificazioni dei componenti nonché la riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di:

- nastri e ganci di unione
- stecche o lamelle
- staffe reggi rullo, rullo avvolgitore, puleggia
- cinghie, funi di acciaio e cordoncini di manovra
- rullini guida cinghia, carrucole di rinvio
- avvolgitori automatici
- motori avvolgitori
- comandi elettrici
- guide, sia fisse che a sporgere
- avvolgibile intero, qualora non più riparabile

A.02 Interventi da elettricista

Mantenimento del regolare funzionamento di:

- interruttori e prese di qualsiasi tipo compresa la sostituzione in tutti i casi in cui non risultino più riparabili i frutti deteriorati;
- corpi illuminanti a soffitto o a parete mediante la sostituzione di lampade di qualunque tipo: ad incandescenza, fluorescenti, slim, alogene, a vapori etc, deteriorate o esaurite, nonché la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di ogni accessorio elettrico e di quelli dei corpi illuminanti quali: reattori, starter, portalampade, schermi e parabole, supporti, tigi, borchie, etc.
** Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di una plafoniera non risultassero più in commercio separatamente, o quando per qualsiasi motivo non è possibile sostituire i componenti danneggiati, l'Impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione dell'intero corpo illuminante con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.*
- impianti di oscuramento a teli mediante riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le parti risultino non riparabili oltre che di tutti i componenti elettrici di controllo e comando, anche dei teli in stoffa o plastica, delle eventuali mantovane, dei rulli avvolgitori con ogni loro accessorio, dei motoriduttori elettrici e di quant'altro necessario;
- impianti di chiamata, sonori e/o luminosi, compresa la sostituzione dei campanelli, pulsanti, lampade e trasformatori deteriorati;

- impianti di sicurezza per la segnalazione delle vie di esodo e le uscite di sicurezza, con tutti gli interventi previsti per i corpi illuminanti e per le centraline di controllo ed autotest, compresa la riparazione ovvero sostituzione delle batterie statiche e delle componenti elettroniche di governo;
- cabine elettriche in B.T. e di trasformazione e quadri elettrici con verifica e pulizia dei contatti degli interruttori e degli strumenti di misura compresa la sostituzione delle lampade spia e dei fusibili deteriorati;
- impianti di illuminazione esterna mediante la sostituzione di lampade di qualunque tipo: ad incandescenza, fluorescenti, slim, alogene, a vapori etc, deteriorate o esaurite, nonché la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di ogni accessorio elettrico e di quelli dei corpi illuminanti quali: reattori, starter, portalampade, schermi e parabole, supporti, tigi, borchie, etc.
** Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per le riparazioni suddette non risultassero più in commercio separatamente, o quando per qualsiasi motivo non è possibile sostituire i componenti danneggiati, l'Impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione dell'intero corpo illuminante con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.*
- impianti di amplificazione delle aule con verifica e riparazione dei microfoni, amplificatori ed altoparlanti e con sostituzione, ove occorra, di ogni accessorio di collegamento ;
- impianti antintrusione con verifica e riparazione di rilevatori, batteria, chiavi elettroniche, sirene, schede elettroniche e con sostituzione, ove occorre di ogni accessorio o componente l'impianto.

A.03 **Interventi da fabbro**

Mantenimento del regolare funzionamento di tutti gli infissi in metallo, interni ed esterni, in ferro ed alluminio, compresa la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili, delle ferramenta ed accessori come maniglie di ogni tipo, cerniere, bilici, serrature, molle chiudi-porta aeree ed a pavimento;

Mantenimento della integrità di cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, tribune prefabbricate metalliche, con raddrizzatura e riparazione, ovvero di sostituzione quando queste non siano più riparabili o manchino del tutto, di aste e/o altri elementi danneggiati e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature.

A.04 **Interventi da falegname**

Mantenimento del regolare funzionamento di tutti gli infissi interni ed esterni comprendente:

- opere di tassellatura o rettifica dei contorni;
- serraggio di telai anche con applicazione di squadrette dette cantonali, ove necessario per i casi di parziale rovina degli incastri, su sportelli di finestra o persiana;
- sostituzione di gocciolatoi, di fascette copriasta, di mostre, di tavolette di persiane alla genovese e alla francese con sostituzione dell'anta intera, o della persiana completa quando questa non sia più riparabile;
- sostituzione e/o riparazione di parti lignee e pannelli costituenti porte interne, compresa la sostituzione dell'anta o della porta intera quando questa non sia più riparabile;
- sostituzione e/o riparazione di elementi costituenti le finestre in legno, compresa la sostituzione della finestra intera quando questa non sia più riparabile;
- riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili delle ferramenta come maniglie di ogni tipo, cerniere, serrature, cremonesi e spagnolette;
- riparazione degli arredi in legno delle aule: banchi, cattedre, sedili, etc., compresa la riparazione o sostituzione degli accessori metallici;
- riparazione di parti in legno del mobilio delle cappe chimiche in modo da rendere funzionante la struttura stessa in particolare la riparazione della sportello anteriore a sali-scendi, compresa la riparazione o sostituzione dei contrappesi, delle funi, delle guide di scorrimento.
- Ripristino o sostituzione dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura, di tenuta dei vetri.

A.05 **Interventi da idraulico**

Mantenimento del regolare funzionamento di:

- impianti di adduzione e distribuzione di acqua e gas mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di: rubinetti, saracinesche, galleggianti o batterie per cassette di scarico, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannuce come flessibili e tubi vaso-muro. L' eventuale sostituzione di flessibili dovrà essere effettuata con tubi rigidi in rame cromato;

* Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di un rubinetto o di uno scaldacqua non risultassero più in commercio separatamente, l'Impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione del rubinetto o dello scaldacqua con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

- impianti di distribuzione di acqua degli impianti termici mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di: valvole, ritegni, elementi di radiatori bucati, ecc. L'eventuale sostituzione di flessibili dovrà essere effettuata con tubi rigidi in rame cromato;

* Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di un radiatore e delle sue componenti non risultassero più in commercio separatamente, l'Impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione del radiatore con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

- impianti di scarico di acque bianche e nere mediante disostruzione di vasi igienici, orinatoi, lavabi, lavabi a canale, bidets, lavelli, scatole sifonate, compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili dei sifoni e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico;
- impianti di sollevamento acqua mediante la verifica delle elettropompe che prevede la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, quali: premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici;
- terrazze e tetti con riparazione di bocchettoni, pluviali esterni e gronde ed eventuale completa sostituzione quando questi non siano più riparabili;
- pulizia periodica da foglie ed altri materiali di bocchettoni e grondaie, con particolare riferimento al periodo autunnale (una volta ogni 15 giorni dal 1° ottobre al 15 dicembre – bimensile negli altri periodi);
- cabine idriche con verifica degli impianti che prevede la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, degli accessori idraulici quali: saracinesche, valvole, rubinetti a galleggiante e galleggianti di qualunque dimensione, raccordi, nonché la sostituzione dei coperchi in fibrocemento;
- accessori interni mediante la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili di tavolette copri vaso, di portasapone (anche liquido), di portacarta sia igienica che asciugamani.
- svuotamento di fosse biologiche ad intervalli di quattro mesi o comunque quando si verifica la fuoriuscita di liquami per intasamento del troppo pieno;

A.06 Interventi da vetraio

Sostituzione dei vetri rotti di qualunque tipo, con altri della stessa tipologia:

- su infissi interni ed esterni in legno o metallo;
- sui vani di lavoro e sugli sportelli delle cappe chimiche;
- su mobili interni di arredamento: armadi, librerie, cristalli dei piani delle scrivanie, vetrine e bacheche.
- Ripristino o sostituzione dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura, di tenuta dei vetri.
* Nel caso in cui i vetri sostituiti non siano di tipo antinfortunistico, dovrà essere prevista la sostituzione con altro di tale tipologia conforme alle normative di prevenzione infortuni, compreso, qualora necessario, l'adattamento e/o modifica delle sedi di alloggiamento.

A.07 Interventi murari

Tali interventi comprendono, oltre l'assistenza di cui ai precedenti paragrafi, gli interventi necessari per:

- sistemazione e riparazione di pavimenti compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;
- sistemazione e riparazione di rivestimenti di qualunque tipo, sia interni che esterni, compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del rivestimento esistente, la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;
- ripresa di intonaci di qualunque tipo, sia interni che esterni;
- riparazione di soglie, gradini, sottogradi o zoccolini battiscopa, compresa la sostituzione in caso non siano più riparabili;
- riparazione di cornicioni e copertine di pietra, compresa, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;
- riparazione di impermeabilizzazione intervento compreso, ove non risulti possibile la riutilizzazione dell'eventuale pavimentazione rimossa, la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili nel corrente commercio;

- riparazione di tetti a falde con coperture in tegole e/o altri materiali mediante sostituzione degli elementi deteriorati;
- riparazione e/o sostituzione di lattonerie in genere di qualsiasi forma e materiale, quali: converse, scontri, scossaline, ecc. Le nuove lattonerie dovranno essere in rame 8/10, anche se il materiale originario dovesse risultare di altro tipo;
- riparazione di tratti di copri giunto di dilatazione orizzontali e verticali di qualsiasi natura;
- riparazione o sostituzione di testa di camino terminale di canna fumaria, di ventilazione, areazione dell'impermeabilizzazione e delle piane di ardesia sui terminali in muratura;
- fissaggio e riparazione di attrezzature ginniche di qualsiasi genere;
- disostruzione di colonne di scarico sia esterne che incassate nelle murature, di pozzetti e di tratti di fognatura interna ai sistemi edilizi dell'Amministrazione (esclusi i tratti su strada pubblica) ostruiti, anche mediante impiego di macchine idrovore tipo canal-jet.
- ripresa di coloriture e tinteggiature dopo gli interventi alle voci precedenti;
- ripristino di recinzioni di qualsiasi tipo;
- riparazione di pavimentazione di cortili con masselli autobloccanti, pietra o calcestruzzo.

A.08 **Interventi da giardiniere**

- taglio dell'erba delle aree tenute a prato quando l'erba raggiunge l'altezza di cm12;
- taglio delle erbe lungo i cordoli delle strade e dei piazzali di pertinenza dell'Amministrazione almeno sette volte l'anno;
- potatura e spollonatura degli alberi che necessitano di tale intervento;
- sagomatura di siepi e cespugli tre volte l'anno;
- concimatura stagionale di aree verdi e piantumazioni in genere;
- irrigazione e innaffiatura durante i periodi secchi;
- ripiantumazione di essenze essicate;
- riseminatura parziale delle aree verdi qualora necessario;
- raccolta e immediato trasporto alle discariche dei materiali di risulta dalle operazioni precedenti.

A.09 **Impianti ed attrezzature antincendio**

Sono compresi tutti gli interventi stabiliti da Leggi, Decreti e Circolari emanate in materia di manutenzione e gestione di impianti ed attrezzature antincendio, nonché dalle norme UNI ed UNI-EN ed in particolare tutto quanto previsto dall'allegato VI al D.M. 10 marzo 1998.

In particolare è compresa la riparazione e/o sostituzione di apparecchiature e parti di impianto relative a :

- Impianti fissi di estinzione (reti idranti, valvolame, manichette, lance, manometri, contenitori e componenti);
- Mezzi portatili (ricarica o sostituzione cariche estinguenti, bombole, valvole, manometri, manichette ed accessori) ;
- Impianti di rilevazione automatica d'incendio (rilevatori, linee elettriche, schede elettroniche, batterie, interruttori, pannelli segnalazione, pulsanti, centraline e componenti) ;
- Installazione idrauliche ed elettriche a servizio degli impianti di estinzione (vasche riserva idrica e relativi impianti ed accessori, gruppi elettropompe, valvolame, apparecchiature ed impianti di controllo e segnalazione) ;
- Impianti automatici di estinzione, sia a gas che a pioggia (reintegro agenti estinguenti, collaudo o sostituzione serbatoi, valvolame, automatismi, stazioni di controllo, reti idrauliche, erogatori, segnalatori, componenti ed accessori).
- Uscite di sicurezza e relativi maniglioni antipanico con relative molle di chiusura ed accessori vari;
- Porte REI e relativi maniglioni antipanico con relative molle di chiusura ed accessori vari, congegni di autochiusura, ecc;
- evacuatori di fumo e relativi accessori sia elettrici che meccanici;

Per tali interventi dovrà essere tenuto a cura del gestore idoneo registro di controllo ove devono essere documentati e certificati tutti gli interventi eseguiti, controfirmati per ricevuta dai titolari delle attività svolte all'interno degli edifici, il tutto in conformità con le normative e circolari vigenti.

A.10 **Centralini ed impianti telefonici**

Mantenimento del regolare funzionamento di centralini telefonici, reti interne, linee ed apparecchi telefonici, compresi gli interventi su chiamata, l'immediato ripristino del funzionamento, nonché la riparazione e sostituzione di schede, apparecchi, parti e componenti inclusi tratti di linee eventualmente danneggiate.

A.11 impianti ascensore e montavivande

La Ditta è obbligata, tramite ditta qualificata, a tutte le verifiche ed adempimenti previsti dalla legislazione vigente ed al mantenimento del regolare funzionamento mediante la pulizia delle cabine e dei loro accessori, e la lubrificazioni dei movimenti, nonché la riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili di :

- pulsantiere
- spie luminose e lampade di illuminazione
- staffe, supporti e pulegge
- cinghie per la trasmissione di movimento
- carrucole
- cuscinetti
- dispositivi di chiusura e di sicurezza
- funi
- motore argano

1 - Norme Generali

- a) La Ditta aggiudicataria solleva e garantisce l'Amministrazione Comunale ed i suoi Funzionari da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale verso qualunque terzo per quanto riguarda il buon andamento del servizio, assumendosi a proprio carico ogni onere derivante da incidenti o danni che si potessero verificare durante la gestione od in conseguenza di questa.
- b) Gli impianti elevatori verranno consegnati dall'Amministrazione Comunale in condizioni di buon funzionamento, ma alle condizioni di fatto in cui si trovano; pertanto, eventuali sostituzioni, riparazioni, revisioni che si rendessero necessarie durante tutto l'esercizio e conseguenti difetti di conduzione od anche a cause accidentali connesse alla conduzione saranno eseguiti dall'Impresa aggiudicataria a propria cura e spese. La presa in consegna degli impianti da parte dell'Impresa aggiudicataria costituisce riconoscimento del suo buon stato e della sua idoneità al regolare funzionamento.
- c) Gli impianti, presi in consegna dall'Impresa aggiudicataria in buone condizioni d'uso, saranno riconsegnati all'Amministrazione alla fine della gestione nell'identico stato, previa pulizia e rimessa in efficienza.

2 - La manutenzione generale degli impianti comprende :

- a) Visita mensile di ciascun impianto da parte di personale specializzato e legalmente abilitato a tali manutenzioni (operaio più aiutante) da comprovarsi tramite l'apposizione della firma su apposite schede da conservare nel locale macchine a disposizione del personale dell'Amministrazione addetto al controllo.
 - b) Invio del personale specializzato per interventi urgenti, nel minimo tempo possibile, dalle ore 6 alle ore 12 e dalle ore 13 alle ore 18 di tutti i giorni lavorativi (compreso il sabato) in modo da assicurare il costante e regolare funzionamento degli impianti.
 - c) Assistenza alle visite semestrali e relative annotazioni sul libretto in conformità con le vigenti leggi.
 - d) Assistenza alle visite annuali da parte di personale tecnico specializzato della U.S.L. competente.
 - e) Tutte quelle opere che si rendano necessarie ad assicurare la regolarità del servizio e che siano dovute ad usura, anche se ricorrenti a scadenza ben determinata e tutto quanto può rendersi necessario, per mantenere gli impianti in buona efficienza, con lavori da effettuarsi anche ad intervalli. In particolare:
 - il cambio delle funi e delle serrature;
 - le riparazioni di qualsiasi guasto dell'apparato motore, compresi i riavvolgimenti e la sostituzione totale dell'argano;
 - il cambio del cavo flessibile;
 - il rifacimento dei circuiti elettrici e tutte quelle riparazioni e sostituzioni necessarie ed indispensabili per la buona conservazione degli impianti: queste potranno essere richieste anche dal Responsabile del procedimento o prescritte dal personale incaricato dagli Enti preposti a visite periodiche di controllo, riguardanti la sicurezza e l'ottemperanza delle Leggi e normative emanate in proposito.
- In questo ultimo caso (se dette prescrizioni non riguardino adeguamenti non ancora in vigore alla data del presente appalto o altre opere specificate al punto 3 - oneri a carico dell'Amministrazione Provinciale) l'Impresa aggiudicataria dovrà immediatamente provvedere, a sua cura e spese, all'esecuzione delle opere richieste, per non incorrere nelle sanzioni previste ed al fermo degli impianti, in seguito ad ordine dell'Autorità competente.

- f) la pulizia delle fosse e dei locali macchine.
- g) tutti i materiali o apparecchiature introdotti per la realizzazione degli interventi divengono proprietà dell'Amministrazione. Tutto quanto viene rimosso o sostituito rimane di proprietà dell'Amministrazione.
- h) gli impianti assegnati in manutenzione conservativa saranno sottoposti ad una visita semestrale, durante la quale verrà controllato il buon funzionamento di TUTTE le apparecchiature e dei dispositivi in dotazione, con particolare riguardo a quelli relativi alla sicurezza dell'impianto. In caso di mancato o di insoddisfacente funzionamento dei suddetti apparati, l'Impresa aggiudicataria provvederà a sua cura e spese, alle necessarie riparazioni, affinché l'impianto sia conservato in perfetto stato di funzionamento. In casi di degrado di qualsiasi sua parte, ivi compresa la cabina, a causa di umidità o per qualsiasi altro agente, non dovuto a cause attribuibili a cattiva manutenzione, dovrà esserne dato immediatamente avviso al Responsabile del procedimento, affinché possano essere presi i necessari provvedimenti.

A.12 Impianti gas

Manutenzione del regolare funzionamento della rete di adduzione gas metano o, dove presenti, gas tecnici, con eventuale sostituzione di :

- valvole di intercettazione combustibile
- elettrovalvole ed eventuale strumentazione
- punti di prelievo gas sui banconi
- parti di condutture danneggiate o non idonee alle esigenze
- centraline rilevazione fughe gas e ogni accessorio.

A.13 apparecchiature di cucina

Manutenzione e riparazione delle apparecchiature di cucina, compresa eventuale sostituzione di componenti.

A.14 terreno di giuoco in terra battuta

Manutenzione del terreno di giuoco consistente nei seguenti interventi:

- passaggio di setaccio su tutto il terreno di giuoco in almeno tre passaggi, da eseguire giornalmente prima dell'uso del campo, sia per gli allenamenti che per le partite ufficiali;
 - innaffiatura giornaliera;
 - ricarica del terreno con sabbia silicea e successiva rullatura per mantenere la necessaria planarità della superficie, da eseguire almeno mensilmente.
 - **Tracciamento del campo di giuoco, nel rispetto delle dimensioni minime previste dai vari regolamenti federali, con particolare riferimento alla distanza delle linee perimetrali da ostacoli vari (recinzioni, cordoli, panchine, ecc.), denominata "campo per destinazione".**
-

Resta stabilito :

- * *che tutte le sostituzioni si intendono effettuate con materiali commerciali e, solo se reperibili nel corrente commercio, uguali alle parti da sostituire;*