

## ALLEGATO SUB. 5

# CONTENUTI MINIMI PER LA MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA DEL CENTRO ATLANTIS DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

## INDICE

<b>1</b>	<b>GENERALITA'</b>	<b>2</b>
1.1	Premessa	2
1.2	Definizioni	2
1.3	Prestazioni oggetto del servizio	3
<b>2</b>	<b>SPECIFICHE TECNICHE</b>	<b>3</b>
2.1	Manutenzione ordinaria programmata	3
2.2	Manutenzione ordinaria riparativa	5
3	MANUTENZIONE OPERE EDILI	5
4	MANUTENZIONE IMPIANTI	7
In particolare le prestazioni di manutenzione devono intendersi quelle di seguito riepilogate per le sottocategorie di impianti :		9
5	CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI E ASSUNZIONE RESPONSABILITA' DI LEGGE	10
6	FORNITURE ENERGIE E ALTRE UTENZE	10
7	SERVIZIO DI SGOMBERO NEVE E SPARGIMENTO SALE	10

## 1 GENERALITA'

### 1.1 Premessa

Il presente Documento intende definire i contenuti minimi per la manutenzione Edile ed impiantistica a carico dell'aggiudicatario della gara per l'affidamento della "Gestione del servizio Residenziale e dei Centri Diurni del Centro Polivalente Atlantis per persone con disabilità dell'Azienda ULSS 2 Marca Trevigiana - Distretto di Asolo", allo scopo di assicurare la corretta manutenzione dei beni e di mantenerli in perfetta efficienza per tutta la durata del Contratto, garantendo la fruibilità, la funzionalità, la sicurezza, la qualità tecnica ed estetica delle strutture asservite al Centro Atlantis.

### 1.2 Definizioni

- **Manutenzione ordinaria:**
  - EDILE: 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 il fabbricato e sue pertinenze (art. 3(L), lett.a) del D.P.R. 380/01);
  - IMPIANTI: come definito dal D.P.R. 412/93, art.1, p.to h, esecuzione delle operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti, dalle norme di buona tecnica e dai regolamenti vigenti, che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo di uso corrente.
- **Manutenzione straordinaria:** come definito dal D.P.R. 412/93, art.1, p.to i, si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto.
- **Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico:** come definito dal D.P.R. 412/93 art. 1 p.to o) "la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti, si assume la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici ed è il soggetto sanzionabile ai sensi dell'art. 34 comma 5, della Legge 10/91.
- **Vita utile:** di un componente, di un impianto o di una apparecchiatura si intende l'intervallo di tempo che inizia con la messa in servizio dell'apparato e termina quando il tasso di guasto è inaccettabile, oppure quando si ritiene che l'apparato non sia riparabile a seguito di un'avaria o di altri fattori.
- **Vita utile massima:** si intende la stima della durata massima della vita utile dell'apparato, ipotizzando che sullo stesso venga svolta una corretta manutenzione ordinaria e straordinaria.
- **Vita utile passata:** si intende l'intervallo compreso tra la messa in servizio ed il tempo presente.

### 1.3 Prestazioni oggetto del servizio

Il Servizio ha per oggetto:

- la **manutenzione ordinaria** comprensiva degli interventi programmati e quelli dovuti a guasti ed imprevisti per:
  - Opere Edili;
  - Impianti e reti tecnologiche;
- Conduzioni degli impianti e assunzione delle responsabilità di legge;
- Fornitura energie e altre utenze (acqua, gas, energia elettrica, rifiuti, fognature, ecc..);

Sono **esclusi** dal Servizio, gli **interventi di manutenzione straordinaria** e che si dovessero rendere necessari in seguito ad eventi eccezionali ed imprevedibili, fatte salve le responsabilità dovute ad azioni od omissioni dell'appaltatore.

## 2 SPECIFICHE TECNICHE

Il servizio manutentivo si esplica attraverso una serie di attività che possono essere ricondotte a:

- manutenzione ordinaria programmata;
- manutenzione ordinaria riparativa;

### 2.1 Manutenzione ordinaria programmata

Per Manutenzione ordinaria programmata si intendono tutte le attività di manutenzione preventiva 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.

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a mantenere in efficienza l'edificio e sue pertinenze oggetto del contratto, 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/pericolo per l'incolumità fisica degli utenti.

Gli obiettivi prestazionali consistono nel mantenere lo standard qualitativo iniziale (cioè quello esistente al momento della consegna dell'immobile) 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'affidatario mettere in opera strategie per rallentare il normale degrado dei componenti. L'affidatario deve quindi orientare la manutenzione alla preservazione dell'immobile, con interventi preordinati e mirati alla riduzione dei guasti.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si riportano alcune delle attività che dovranno essere considerate nella manutenzione ordinaria programmata:

- controllo delle partizioni interne verticali e dei tamponamenti (ad esempio: verifica dell'eventuale deterioramento della stuccatura dei giunti delle lastre di cartongesso, presenza di fessurazioni, ecc.) con eventuali interventi di riparazione o sostituzione;
- verifica dello stato e dell'integrità e dei pavimenti (ad esempio: controllo della soluzione di continuità delle superfici, della regolarità della superficie, presenza di alterazioni cromatiche, macchie, ecc.) con eventuale pulitura/ripresa delle parti danneggiate o usurate;
- verifica dello stato e dell'integrità dei controsoffitti con eventuali interventi di riparazione o sostituzione;
- verifica e pulizia, cavedi, aperture di esalazione e delle intercapedini in genere;
- verifica della finiture dei rivestimenti di opere edili (ad esempio: controllo della regolarità della superficie, presenza di alterazioni cromatiche, macchie, ecc.) con eventuale pulitura/ripresa delle parti danneggiate o usurate;
- verifica della finiture tinteggiate/verniciate di opere edili con eventuale pulitura, nuova tinteggiatura/verniciature o ripresa, sabbiature e rimozione di muschi, muffe e licheni;
- protezione contro la umidità di risalita per capillarità con eventuali interventi di risanamento chimici o di altra natura;
- controllo sullo stato di integrità e aderenza degli intonaci esterni ed interni, degli elementi decorativi, dei rivestimenti delle pareti e delle scale, rilevando situazioni di fessurazione, disgregazione o distacco degli stessi ed eventuale ripristino;
- verifica delle coperture allo scopo di accertare la perfetta integrità del manto superficiale ed il corretto smaltimento delle acque; pulizia periodica delle coperture intesa come rimozione di depositi, detriti, foglie e di eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque; rilievo e successiva sistemazione di eventuali distacchi dei sormonti e dei risvolti verticali, di scollamenti di giunti e fissaggi; rilievo e successiva sistemazione di ristagni d'acqua e pendenze disattivate;
- verifica delle pavimentazioni esterne agli edifici, ovvero delle strade e camminamenti pedonali, per accertare la perfetta integrità dei manti, controllare eventuali soluzioni di continuità, buche, dislivelli, ecc, tenuta dell'asfalto e grado di usura delle superfici, rilievo di fessurazioni, spaccature e frantumazioni della pavimentazione; eventuale ripresa della pavimentazione con rimozione della parte deteriorata e preparazione del fondo;
- verifica della segnaletica orizzontale e verticale della viabilità interna ai parcheggi ed ai viali;
- verifica del corretto smaltimento delle acque di superficie ed in particolare verifica dell'assenza ostruzioni nelle cunette, nei pozzetti e nei sifoni di ispezione;
- verifica di integrità di cordoli, caditoie, zoccolature e gradini ed eventuale ripristino;
- pulizia di grondaie, pluviali e pozzetti con verifica dell'assenza di perdite e di solidità delle giunzioni;
- controllo del funzionamento di serramenti interni ed esterni, motorizzati e non, con sfilatura ante e lubrificazione cerniere, registrazione viti e cerniere ove necessario, riparazione e sostituzione maniglie cerniere, viti, bulloni, serrature e dell'intero serramento dove necessario;

- controllo della integrità di tutte le parti vetrate sia interne sia esterne, dello stato di fatto delle sigillature o altri sistemi di fissaggio e della tenuta agli agenti atmosferici ed eventuale sostituzione di superfici vetrate rotte (inclusa la fornitura dei vetri).
- controllo di integrità e della funzionalità dei sistemi di protezione dal sole (schermatura e/o oscuramento) con pulizia e lubrificazione dei movimenti;
- controllo e mantenimento dell'integrità e della funzionalità di opere in metallo (recinzioni cancellate, inferriate, griglie, parapetti ecc.), verificando la formazione di ossidazioni, la solidità strutturale e il fissaggio al supporto murario, la presenza di tutti i componenti decorativi, compresa la sostituzione di viti, bulloni o delle necessarie saldature ed eventuale ripristino.

## **2.2 Manutenzione ordinaria riparativa**

La 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'affidatario. 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 periodica: a guasto, a richiesta*).

## **3 MANUTENZIONE OPERE EDILI**

Per manutenzione opere edili ed affini sono da intendersi le manutenzioni alle componenti edilizie degli immobili e delle aree esterne, comprese le finiture, ad esclusione degli impianti, delle automazioni, degli arredi e delle attrezzature. Le componenti edilizie oggetto del servizio sono, in linea di massima, quelle riconducibili alle seguenti categorie:

### EDIFICIO

- STRUTTURE PORTANTI
  - Fondazioni
    - Fondazioni dirette
    - Fondazioni indirette
  - Elevazione
    - Elevazioni verticali
    - Elevazioni orizzontali ed inclinate
    - Elevazioni spaziali
  - Contenimento
    - Contenimento verticali

- Contenimento orizzontali
  
- CHIUSURA
  - Verticale
    - Pareti perimetrali verticali
    - Infissi esterni verticali
  - Orizzontale inferiore
    - Solai a terra
    - Infissi orizzontali
  - Orizzontale su spazi esterni
    - Solai su spazi aperti
  - Superiore
    - Coperture
    - Infissi esterni orizzontali
  
- PARTIZIONE INTERNA
  - Verticale
    - Pareti interne verticali
    - Infissi interni verticali
    - Elementi di protezione
  - Orizzontale
    - Solai
    - Soppalchi
    - Infissi interni orizzontali
  - Inclinata
    - Scale interne
    - Rampe interne
  
- PARTIZIONE ESTERNA
  - Verticale
    - Elementi di protezione
    - Elementi di separazione
  - Orizzontale
    - Balconi o logge
    - Passerelle
  - Inclinata
    - Scale esterne

- Rampe esterne

#### AREE ESTERNE

- VERDE
- VIABILITA'
- Strade e parcheggi
- Marciapiedi
- Pavimentazioni
- Ponti
- PROTEZIONI
- Recinzioni e cancellate

## **4 MANUTENZIONE IMPIANTI**

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

Queste operazioni sono finalizzate a:

- Mantenere in buono stato di funzionamento e garantire le condizioni di sicurezza dell'impianto;
- Assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- Garantire la totale salvaguardia del patrimonio impiantistico dell'Azienda;
- Ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dalla buona tecnica e dalle prescrizioni dell'Azienda.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

### **A – Pulizia**

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

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

Per gli stessi fini sopra evidenziati, l'appaltatore dovrà operare, ove necessario, ritocchi alle verniciature antiruggine e di finitura delle parti metalliche di tutti gli impianti a lui affidati (serramenti esclusi).

### ***B – Verifica***

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

Le verifiche avverranno con scadenza dettata dalle norme vigenti e dalla buona tecnica manutentiva e dovranno essere eseguite su tutte le apparecchiature ed impianti per cui ne è prevista l'effettuazione (es. gruppi elettrogeni, prove di funzionamento pulsanti di sgancio, ecc.). Le verifiche dovranno essere organizzate ed eseguite nella massima sicurezza per gli utenti e gli operatori del Centro, anche attraverso l'esecuzione in orari e giorni particolari (anche festivi). L'Azienda ULSS 2 si riserva di verificare i titoli e le abilitazioni del personale e delle ditte Terze che l'appaltatore incaricherà per l'esecuzione delle prestazioni richieste.

### ***C – Ripristino dei livelli e sostituzione materiali di consumo***

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

### ***D – Smontaggio e Rimontaggio***

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

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

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

Sarà compito dell'appaltatore preoccuparsi dell'esecuzione degli interventi di verifica periodica previsti dalla normativa, garantendo la predisposizione delle apparecchiature soggette a verifica e la presenza di un tecnico e di un operaio specializzato durante le visite periodiche di controllo sugli impianti effettuati dagli enti preposti, concordate compatibilmente con la funzionalità delle strutture e con l'Azienda e, comunque, nella forma più sollecita onde assicurare la minima interruzione del Servizio.

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate con i Responsabili eletti dell'Azienda, al fine di limitare nella misura più ampia possibile i disagi al normale svolgimento delle attività della struttura oggetto del Servizio.

L'Appaltatore ha l'obbligo, senza alcun onere aggiuntivo per l'Azienda rispetto a quanto offerto in sede di gara,



di organizzarsi per rispondere a tali particolari esigenze, disponendo negli orari e nei periodi prescritti personale e mezzi numericamente e professionalmente adeguati a rispondere alle necessità.

In particolare le prestazioni di manutenzione devono intendersi quelle di seguito riepilogate per le sottocategorie di impianti :

Climatizzazione e altri servizi termici:

- Esercizio e manutenzione impianti termici, conformemente all'art. 1, comma 1, lettera p) del D.P.R. 412/93;
- Manutenzione condizionatori autonomi portatili e fissi;
- Altri servizi termici (acqua calda sanitaria, vapore);
- Manutenzione impianti idrico sanitari:
  - impianti idrici di estrazione, distribuzione ed erogazione acqua fredda per tutti gli usi sino agli apparecchi utilizzatori ed alle rubinetterie inclusi;
  - impianti di trattamento dell'acqua, dialisi, osmosi, clorazione, piscine terapeutiche;
- Impianto di smaltimento acque bianche e nere:
  - pompe di sollevamento;
  - impianti di depurazione e pretrattamento;
  - svuotamento vasche di contenimento reflui e fanghi e conferimento a discarica o depuratore;
  - reti fognarie e pozzetti;
- Impianti antincendio;
- Manutenzione impianti elettrici
- Manutenzione impianti speciali:
  - Impianti di produzione e distribuzione aria compressa per usi non medicali;
  - Impianti di rivelazione incendi;
  - Impianti di supervisione;
  - Impianti di diffusione sonora;
  - Impianti televisivi ad antenna o circuito chiuso;
  - Impianti videocitofoni;
  - Impianto di controllo accessi;
  - Impianti antintrusione;

Manutenzione altre apparecchiature:

- Presidi Antincendio(estintori, manichette, naspi e lance, armadi dpi, EFC evacuatore di fumo e calore);
- Porte REI;
- Porte automatiche, automazioni cancelli e sbarre;

## **5 CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI E ASSUNZIONE RESPONSABILITA' DI LEGGE**

L'appaltatore, ricoprirà la figura di terzo responsabile al quale pertanto sono affidate la manutenzione e la conduzione della centrale termica e degli annessi locali tecnologici.

Nel caso di cattiva conduzione, i decreti attuativi della legge n.10/1991, il D.P.R. n. 412/1993 ed il D.P.R. n. 551/1999, prevedono sanzioni sia civili che penali, in base alla tipologia del "problema".

Quale terzo responsabile, l'appaltatore dovrà essere in possesso di adeguate capacità tecniche, economiche e organizzative; la sua figura sarà unica, per quel che riguarda l'esercizio, la manutenzione ordinaria dell'impianto.

## **6 FORNITURE ENERGIE E ALTRE UTENZE**

L'appaltatore sarà tenuto ad approvvigionare le energie in termini qualitativi e quantitativi occorrenti all'esercizio ed alla manutenzione degli impianti per garantire le condizioni contrattuali. Sarà inoltre tenuto a farsi carico di tutte le altre utenze necessarie alle attività del Centro, quali acqua, gas, energia elettrica, rifiuti, fognature, ecc..;

## **7 SERVIZIO DI SGOMBERO NEVE E SPARGIMENTO SALE**

Rientra tra le attività di manutenzione ordinaria riparativa anche il servizio di spargimento sale e sgombero della neve dalle aree esterne, camminamenti pedonali e viabili oltre ai parcheggi ed alle aree di sosta.