

Manutenzione ordinaria

Si intende per **manutenzione ordinaria** la serie di interventi di manutenzione a guasto e preventiva, periodica, atti a mantenere i beni immobili e mobili oggetto della gestione sia in condizioni d'uso adeguate ed in sicurezza nei confronti del pericolo imminente e dell'insidia sia in condizioni d'uso secondo gli standard di consegna contrattuali in modo che possano essere utilizzati per gli scopi per i quali sono stati affidati.

Pertanto la **manutenzione ordinaria** comprende tutti gli interventi di riparazione, di rinnovamento o di sostituzione delle finiture degli edifici e di reintegro di modeste parti strutturali, e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza con i relativi allestimenti, le recinzioni ecc.

Manutenzione straordinaria

Si intende per **manutenzione straordinaria** la serie di interventi di manutenzione non periodici:
-per modifiche od integrazioni necessarie atte a contrastare il naturale degrado degli immobili ovvero a trasformare l'organismo edilizio;
-per la messa a norma degli edifici e degli impianti a seguito dell'individuazione di interventi di adeguamento impiantistico, secondo le prescrizioni di sicurezza antincendio ovvero di prevenzione incendi, ovvero di adeguamento della sicurezza sui luoghi di lavoro o di superamento delle barriere architettoniche.

E' considerata **manutenzione straordinaria** ogni intervento di rinnovamento o di sostituzione di parti complete sia strutturali sia tecnologiche.

Si riporta nel seguito l'elencazione degli interventi rientranti nella **manutenzione straordinaria**:

a) controlli statici generali sui fabbricati.

b) fondazione ed elementi strutturali in elevazione (verticali, orizzontali ed inclinate)

- ogni intervento su parti strutturali.

c) coperture:

- rimaneggiamento totale del manto di copertura;
- rifacimento integrale del manto di copertura;
- sostituzione di gronde e pluviali;
- rifacimento di camini e canne fumarie;
- sostituzione di elementi costituenti l'orditura primaria e secondaria del solaio di copertura.

d) prospetti:

- riparazione generale dell'intonaco di facciata ovvero degli elementi di rivestimento costituenti la facciata (es. rivestimento in doghettato di legno o stuccatura interstizi per muratura a faccia vista);
- rifacimento totale dell'intonaco di facciata o degli elementi di rivestimento (es. rivestimento in doghettato di legno o stuccatura interstizi per muratura a faccia vista);
- tinteggiatura totale dell'intonaco delle murature esterne e/o trattamenti totali protettivi del legno di rivestimento delle facciate esterne;
- sostituzione totale di eventuali elementi costituenti la facciata;
- interventi di risanamento delle superfici di rivestimento di facciata, con distacco delle parti instabili, accurata pulizia ed eventuale rifacimento del sottofondo e successiva posa delle parti mancanti;

- sostituzione integrale di elementi quali inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate.

e) recinzioni e cancelli esterni

- manutenzione generalizzata degli elementi strutturali di recinzione e dei cancelli esterni;
- sostituzione di recinzioni, cancellate, inferriate, cancelli e portoni.

f) cortili, spazi esterni, porticati ecc.

- rifacimento completo del manto di pavimentazione ed eventuale impermeabilizzazione;
- rifacimento completo dell'eventuale manto di impermeabilizzazione di copertura;
- rifacimento totale dell'impianto di illuminazione esterno;
- installazione di tettoie, coperture od altri elementi protettivi.

g) fognature e scarichi

- rifacimento della rete di raccolta delle acque pluviali, compresi i pozzetti;
- adeguamento delle fognature alle norme di legge, anche a carattere locale;
- rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano o dal depuratore al fabbricato oggetto della gestione, e l'eventuale rete di subirrigazione a valle del depuratore (fossa imhoff);
- sostituzione di colonne di scarico;
- rifacimento dell'eventuale impianto di depurazione (fossa imhoff) e subirrigazione.

h) serramenti ed infissi

- sostituzione di serramenti ed infissi esterni nella misura non inferiore ad 1/3 dei complessivi dell'edificio.

i) parti interne

- rifacimenti e rappezzi di grossa entità a seguito di distacco od ammaloramento di intonaco, con conseguente stuccatura, rasatura e tinteggiatura, di pareti e soffitti, anche a volta;
- opere murarie di riparazione di strutture, anche murarie, del fabbricato;
- rifacimenti ed interventi di grossa entità delle pavimentazioni e dei rivestimenti di bagni e cucine;
- rifacimenti ed interventi sul sottofondo delle pavimentazioni;
- rifacimento completo di lamatura e verniciatura di pavimenti in parquet.

j) impianti idrico-sanitari

- adeguamento dei servizi igienici;
- rifacimento dell'impianto idrico di distribuzione interna;
- rifacimento di impianti di riscaldamento dell'acqua sanitaria e/o di impianti a pannelli solari;
- sostituzione degli apparecchi sanitari;
- piastrellature e opere murarie conseguenti alla sostituzione di apparecchi sanitari;
- sostituzione di eventuali serbatoi di accumulo di acqua potabile e di acqua calda sanitaria.

k) impianti elettrici

- rifacimento per adeguamento a norme di legge o CEI;
- rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (D.M. 37/2008 e s.m.i., D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ecc);
- sostituzione dei trasformatori;
- sostituzione ovvero qualsivoglia intervento sui quadri generali;
- installazione ovvero sostituzione di eventuale impianto parafulmine.

l) impianto di riscaldamento

- rifacimento per adeguamento a norme di legge;
- rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (D.M. 37/2008 e s.m.i., D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ecc);

- sostituzione della caldaia; sostituzione del bruciatore;
- rifacimento o riparazione delle tubazioni di mandata o di ritorno;
- sostituzione integrale degli elementi radianti;
- adeguamento delle canne fumarie, delle canne di esalazione e della ventilazione dei locali alle norme di legge.

m) impianto di sollevamento

- sostituzione integrale dell'impianto;
- sostituzione del motore, dell'avvolgimento motore, delle parti meccaniche delle guide, del quadro ed apparecchiature elettriche, sostituzione degli ammortizzatori;
- interventi di adeguamento alle norme di legge.

n) impianti di prevenzione e spegnimento incendi

- ogni intervento volto al rinnovo del CPI;
- rifacimento ovvero modifica od integrazione, per adeguamento a norme di legge ovvero a seguito di prescrizioni degli organi preposti, degli impianti di prevenzione e spegnimento incendi (comprendendo a titolo esemplificativo e non esauriente:
 - ▣ impianti di rivelazione fumi e calore
 - ▣ impianti di idranti ovvero a naspo
 - ▣ porte tagliafuoco
 - ▣ protezione contro il fuoco di strutture ovvero elementi edilizi
 - ▣ sostituzione ovvero ampliamento di porte tagliafuoco per adeguamento alla normativa.

o) arredi e complementi di arredo

- sostituzione integrale di corpi illuminanti interni od esterni;
- sostituzione integrale degli elementi di arredo e complementi di arredo dati in uso, sia interni che esterni, facenti parte dell'elenco di cui al verbale di consegna dei beni di cui all'art. 8 del capitolato speciale d'appalto.
- rifacimento e adeguamenti degli arredi e complementi di arredo alle norme di sicurezza (D.M. 37/2008 e s.m.i., D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ecc) ovvero a seguito di prescrizioni degli organi preposti.