

ALLEGATO A)  
AL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO  
PER LA GESTIONE E L'UTILIZZO DELL'ACQUARIO DI CALA GONONE  
CIG 804990823B

**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, 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.

Per un puntuale controllo di quanto sopra indicato, il Concessionario dovrà predisporre e mantenere costantemente aggiornato il registro di manutenzione, attestante la verifica periodica degli impianti

**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 rappezzati 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.