

GEAT SRL

Via Lombardia, n° 17 – 47838 Riccione (RN)

MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI IDRICI E DI CLIMATIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI RICCIONE

DISCIPLINARE TECNICO IMPIANTI TERMICI IMPIANTI IDRICI

GEAT s.r.l.

Via Lombardia 17, 47838 Riccione

Centralino 0541668011

Fax: 0541643613

www.geat.it

info@geat.it

E' vietata la riproduzione, imitazione e/o contraffazione, per lavori estranei al presente appalto o per altri utilizzi, delle metodologie, disegni, schemi, modelli, schizzi ecc. contenuti nel presente elaborato. Saranno in ogni caso tutelati i diritti d'autore relativamente ai contenuti della documentazione a base d'Appalto.



**GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DEL COMUNE DI RICCIONE**

SCHEDE TECNICHE INTERVENTI (GESTIONI A CANONE)

INDICE

DEFINIZIONI	4
NOTE PRELIMINARI	7
GESTIONI OPERATIVE A CANONE	8
PARTE GENERALE	8
MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI	10
GESTIONE IMPIANTI TERMICI (IT)	10



DEFINIZIONI

<i>Azienda/ Committente</i>	GEAT s.r.l. e per essa il Responsabile del Contratto;
APPALTATORE	il soggetto con il quale l'Azienda stipulerà il Contratto per l'Affidamento del Servizio di "Manutenzione degli impianti di climatizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Riccione;
<i>Attività Operative/ Gestioni Operative</i>	l'insieme degli interventi, a guasto e/o programmati, da svolgere a una determinata Unità tecnologica;
<i>Capitolato Generale</i>	il documento che riporta le condizioni generali del Contratto di affidamento del Servizio che sarà stipulato fra GEAT s.r.l. e l'Appaltatore;
<i>Referente del Servizio</i>	la persona fisica indicata <u>dall'Appaltatore</u> quale referente dei Servizi con il compito di gestire il rapporto contrattuale con l'Azienda;
<i>Capitolato Tecnico</i>	il documento che descrive, con variabile grado di dettaglio, i compiti richiesti all'Appaltatore.
<i>Documenti Tecnici</i>	i seguenti documenti: Capitolato Generale, il Capitolato Tecnico, le Schede Tecniche degli Interventi, l'elenco degli impianti di climatizzazione, il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI) di cui all'art. 26, comma 3, del D.Lgs. 09/04/2008, n. 81 e lo schema di Contratto, che nel loro insieme forniscono le informazioni e le specifiche per l'esecuzione dei servizi affidati. Detti documenti sono parte integrante del Contratto, ivi compresi gli allegati eventualmente non richiamati;
<i>Franchigia</i>	somma limite posta a carico dell'Appaltatore per il singolo intervento riparativo, a guasto o programmato;
<i>Manutenzione a guasto (conservativa, riparativa o ripristinatoria)</i>	manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta (UNI 10147);
<i>Manutenzione preventiva</i>	manutenzione eseguita a intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento di un'entità (UNI 9910);
<i>Manutenzione programmata</i>	manutenzione preventiva eseguita in accordo con un piano temporale stabilito (UNI 9910);
<i>Programma di Manutenzione</i>	serie strutturata di impegni che comprendono le attività, le procedure, le risorse e il tempo necessario per eseguire la manutenzione. (UNI EN 13306/2003)
<i>Quadri delle Esigenze Manutentive</i>	il documento redatto dall'Appaltatore per creare un sistema di rilevazione delle necessità di adeguamento normativo e funzionale di un edificio, indicativo dei costi necessari e delle priorità degli interventi;



GEAT s.r.l.

Via Lombardia, 17 - 47838 Riccione

Responsabile del Contratto

la persona incaricata da GEAT s.r.l. del controllo del corretto adempimento contrattuale posto a carico dell'Appaltatore;

Elenco degli edifici

Elenco degli edifici con il rispettivo elenco degli elementi tecnologici presenti e da mantenere;

Schede Tecniche degli Interventi

l'elaborato che riporta in via generale, le tipologie e periodicità di ispezioni, verifiche e manutenzioni ritenute necessarie per assicurare un confacente grado di sicurezza degli impianti;

Utente

qualsiasi soggetto che utilizzi a qualsiasi titolo un immobile o un bene del patrimonio immobiliare;

Verbale di Inizio Servizi

il documento nel quale sono identificati gli immobili, e relativi impianti, affidati in gestione all'Assuntore, nonché la data di consegna/inizio dei Servizi inclusi nel Contratto.

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

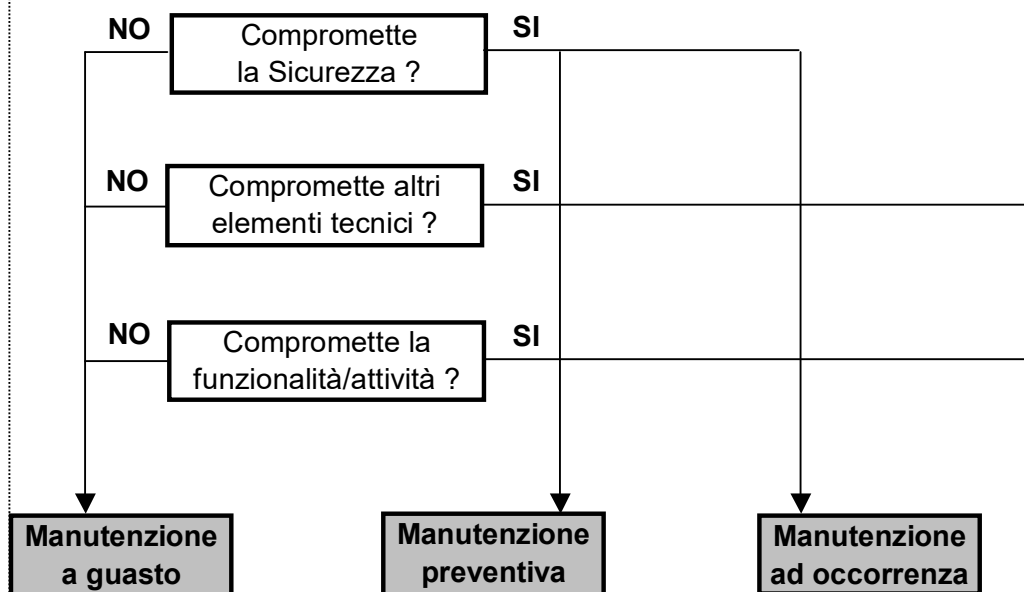
(Gestioni Operative - Schede Tecniche Interventi)

Ispezioni - Rilievi - Verifiche

Codifiche ed Archiviazione

Rilievo Livelli Prestazionali

Unità Tecnologica/Elemento Tecnico in Esame



**Proposta di
M. Migliorativa**

Risponde alle
Norme di Legge ?

NO

**Proposta di
Adeguamento**

(Servizi a richiesta)

PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI



NOTE PRELIMINARI

Le “Schede Tecniche degli Interventi” sono rappresentative del livello standard di attività e prestazioni richieste su ogni bene posto a base di gara; il percorso, le strategie, le frequenze e le operazioni descritte sono necessariamente generiche in quanto realizzate con le conoscenze a tutt’oggi possedute dall’Ente Appaltante e sono da considerarsi quale base di lavoro per la redazione del programma di manutenzione, specifico per i singoli immobili/impianti, che dovrà essere tarato per ogni fabbricato ed ogni unità tecnologica secondo le reali esigenze dello stesso, ed eventualmente integrate e completate per garantire la massima efficienza nella gestione.

Pertanto l’Appaltatore nella formulazione del Progetto-Offerta dovrà avanzare tutte le proposte che riterrà opportuno, per rendere il servizio confacente alle esigenze e nell’ottica illustrata dallo schema allegato, con l’avvertenza che comunque i relativi oneri saranno compresi nel prezzo forfetario.

Nella conduzione degli immobili/infrastrutture si intendono comprese tutte le prestazioni atte ad assicurare la conduzione e la conservazione dei beni/fabbricati oggetto del contratto, nel miglior stato di efficienza possibile e con la massima disponibilità d’uso, attraverso una gestione autonoma basata sia sulle condizioni proposte dall’Amministrazione che sulle migliori offerte nel progetto presentato; il tutto all’interno delle condizioni economiche previste.

Qualora l’Appaltatore ritenesse che non si siano evidenziati alcuni oneri ritenuti obbligatori o essenziali per una corretta gestione degli immobili, dovrà espressamente evidenziarli e comunque tenerli in considerazione nell’offerta economica proposta.

Le sotto elencate indicazioni e le eventuali proposte migliorative avanzate dall’Appaltatore in sede di offerta, verranno considerate quali “obblighi previsti” e pertanto il loro mancato rispetto potrà comportare l’applicazione delle penali come previsto dal Capitolato.

GESTIONI OPERATIVE A CANONE

Parte Generale

L'Appaltatore ha l'obbligo, nell'ambito dell'importo previsto a canone, di svolgere per ogni immobile/edificio e per ogni impianto pertinente:

- tutte le verifiche, controlli, analisi, monitoraggi previsti o che riterrà opportuno al fine di conoscere lo stato manutentivo di ogni elemento tecnico¹;
- utilizzare tali informazioni sia per sviluppare e proporre strategie manutentive che evitare guasti o eventi dannosi ai singoli elementi tecnici, che potrebbero provocare pericolo, danni, interruzione di pubblico servizio e/o disagio all'utenza,
- eseguire ogni intervento manutentivo necessario, qualunque sia stata la causa che l'ha richiesto, che preveda anche la sostituzione di quegli elementi tecnici non più riparabili o che non diano garanzia di sicurezza e durata. Ogni attività, comunque, richiesta dall'Amministrazione o proposta dall'Appaltatore deve tendere a fornire un servizio totale di gestione per il mantenimento della perfetta funzionalità e decorosità di ogni elemento tecnico costitutivo l'unità tecnologica².

Al fine di individuare le operazioni da eseguire si sono create delle "Schede Tecniche Interventi" suddivise in:

- **ISPEZIONI SPECIALISTICHE**

Si intendono quelle verifiche, eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a certificare la rispondenza delle unità tecnologiche e relativi elementi tecnici ai requisiti di sicurezza e benessere.

Tali ispezioni debbono sfociare con il rilascio di un certificato di idoneità/conformità, emesso da tecnico abilitato, ai requisiti richiesti dalla vigente normativa ed al Capitolato.

- **CONTROLLI DI EFFICIENZA e OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.**

I controlli di efficienza e le operazioni di manutenzione programmata si intendono finalizzati a contenere e prevenire il degrado dovuto al normale uso, al fine di mantenere inalterate le caratteristiche di sicurezza, affidabilità, funzionalità e rendimento in essere.

Tutti gli elementi tecnici che compongono l'unità tecnologica, devono, quindi, possedere le caratteristiche di efficienza, funzionalità e affidabilità, ed essere in buono stato di conservazione per cui ogni intervento che si rendesse necessario, rilevato in fase di controllo periodico dovrà essere eseguito dall'appaltatore e ogni onere compreso nel prezzo forfetario.

¹ **ELEMENTO TECNICO** (rifer. Norma UNI 7867 - parte 4°):

"elemento che si identifica con il prodotto edilizio e/o impiantistico, più o meno complesso, capace di svolgere completamente o parzialmente funzioni proprie di una o più unità tecnologiche"

² **UNITÀ TECNOLOGICHE** (rifer. Norma UNI 7867 - parte 4°):

"unità che si identifica con un raggruppamento di funzioni, compatibili tecnologicamente, necessarie per l'ottenimento di prestazioni ambientali"



Inoltre l'appaltatore ha l'obbligo di eseguire tutte le operazioni e controlli, non elencati nelle singole schede, ma previsti nei "manuali di manutenzione" e/o dalle norme di buona tecnica.

• **OPERAZIONI DI MANUTENZIONE SECONDO NECESSITA' (a guasto)**

Ogni intervento manutentivo determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione dovrà essere eseguito dall'appaltatore, in base alla gravità del guasto, nei **tempi massimi** indicati:

- **Immediato** - inizio entro n. 1 (una) ora – per indice di gravità altissimo; rischio concreto per la salute e per la sicurezza delle persone e/o delle cose, o vi sia concreto rischio di interruzione di pubblico servizio in corso di svolgimento
- **Emergenza** - inizio entro n. 4 (quattro) ore – per indice di gravità alto; possibile rischio per la salute e per la sicurezza, o vi sia rischio per lo svolgimento delle attività in corso, o vi sia pericolo di interruzione dei servizi o esista il pericolo di danni gravi a persone e/o a cose
- **Urgenza** - inizio entro n. 24 (ventiquattro) ore - per indice di gravità medio; parziale compromissione dell'attività svolta, si venga a determinare una scarsa efficienza nel funzionamento dell'elemento tecnico o dell'unità tecnologica, quando sia possibile il rischio di danno alle cose;
- **Normale** - inizio entro ore 72,00 (settantadue) - per indice di gravità del guasto basso; inconveniente secondario per le attività che si stanno svolgendo - funzionamento del servizio entro la soglia di accettazione;
- **Programmato** - inizio da concordare - per indice di gravità del guasto molto basso; inconveniente minimo per le attività che si sta svolgendo – funzionamento del servizio entro la soglia di accettazione.

Riassumendo, queste gestioni, oltre a garantire la conduzione degli impianti ove richiesto, comprendono le ispezioni specialistiche, le verifiche e controlli di efficienza, le operazioni di manutenzione programmate, periodiche o a guasto ed includono tutte quelle prestazioni che concorrono a prevenire, ripristinare e garantire il perfetto funzionamento dei beni, opere ed impianti, qualunque cosa accada, ovvero che non vi siano pericoli, guasti o interruzioni; e nel caso si verifichino, siano eliminati nel più breve tempo possibile, eseguendo ogni operazione atta ad eliminare l'anomalia riscontrata compreso quindi ogni riparazione e/o sostituzione di singoli elementi, parti, ecc., ovvero dell'intero componente edile o impiantistico, con altro almeno di caratteristiche equivalenti o superiori.

• **FRANCHIGIA**

Si precisa che, per gli interventi che singolarmente superano l'importo di €. 500,00 (cinquecento), rialzato dell'offerta di gara, verrà corrisposta la somma eccedente, in aggiunta al canone, calcolata utilizzando i relativi listini ribassati in sede di gara.



Per tutte le attività di controllo e i lavori di manutenzione sia programmati che a guasto, l'Appaltatore ha l'obbligo della puntuale e completa documentazione ed informazione con registrazione anche in via informatica nelle schede manutentive, nei registri previsti e nei reporting da trasmettere periodicamente all'Amministrazione.

Modalità di esecuzione degli interventi

Sono a carico dell'Appaltatore i seguenti oneri ed obblighi, senza titolo a compensi particolari in quanto tutti compresi nelle gestioni forfetarie e/o nei singoli prezzi di elenco:

- il conseguimento di tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie per lo svolgimento dell'intervento previsto oltre a quelle necessarie per l'impianto e l'esercizio del cantiere, comprese le occupazioni di suolo pubblico;
- l'adozione di tutti i provvedimenti necessari affinché, nel caso in cui venga disposta la sospensione dell'intervento, siano impediti danni alle persone e deterioramenti di qualsiasi genere alle opere già eseguite e la ripresa della normale attività;
- lo spostamento delle attrezzature ed arredi che impediscono il regolare svolgimento dell'intervento previsto o che possano subire danni dallo stesso;
- la rimozione e l'allontanamento dei materiali residui e delle attrezzature di cantiere al termine dei singoli interventi;
- la pulizia dei luoghi alla fine degli interventi in modo di riconsegnare gli stessi nelle normali condizioni d'uso.

Gestione Impianti Termici (IT)

Rientrano nel compenso forfetario le opere murarie ed i necessari ripristini (tinteggiatura compresa) relativi ad interventi inerenti la presente gestione.

La gestione è stata suddivisa nelle varie componenti essenziali sottoindicate di cui si allegano le relative schede:

Impianti di climatizzazione

- 1.1 Alimentazione
- 1.2 Centrali termiche
- 1.3 Centrali frigorifere
- 1.4 Centrali di trattamento aria
- 1.5 Regolazioni
- 1.6 Reti di distribuzione
- 1.7 Terminali
- 1.8 Boiler e scambiatori
- 1.9 Condotti fumari



Gestione Impianti Idraulici (II)

Rientrano nel compenso forfetario le opere murarie ed i necessari ripristini (tinteggiatura compresa) relativi ad interventi inerenti la presente gestione.

La gestione è stata suddivisa nelle varie componenti essenziali sottoindicate di cui si allegano le relative schede:

2 Impianti idrosanitari

- 2.1 RETE DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE - ADDUZIONE AI TERMINALI
- 2.2 RETI DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE
- 2.3 POMPE DI SOLLEVAMENTO – POZZETTI
- 2.4 SERVIZI IGIENICI E CUCINE - APPARECCHI SANITARI
- 2.5 TUBAZIONI – VALVOLAME
- 2.6. SMALTIMENTO LIQUIDI - RETI DI SCARICO – ORIZZONTALI E VERTICALI
- 2.7. DOCCE SPIAGGE LIBERE

SCHEDE INTERVENTI PERIODICI

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.1	ALIMENTAZIONE	
1.1.1	COMBUSTIBILI GASSOSI	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
TUBAZIONI	Prova di tenuta dell'intero impianto secondo modalità e frequenza indicate dall'Azienda distributrice e in osservanza alla Legge 1083 del 6.12.71 e D.M. 12.04.1996.	ANNUALE
	Verifica dello stato delle tubazioni e apparecchiature facenti parte dell'impianto.	ANNUALE
ORGANI DI INTERCETTAZIONE	Prova di corretto funzionamento di tutte le saracinesche di intercettazione del gas.	ANNUALE
	Simulazione improvvisa mancanza gas per verificare intervento delle valvole di sicurezza.	ANNUALE
	Verifica di funzionamento dei dispositivi di controllo e intervento in caso di fughe di gas.	ANNUALE
	Verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto.	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta, determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	AD OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.2	CENTRALI TERMICHE	
1.2.1	GENERATORI DI CALORE	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
	Pulizia del locale centrale termica e di tutti i locali tecnici in generale, e rimozione dai locali di eventuali materiali non pertinenti gli impianti, eventuale ripresa della tinteggiatura e della verniciatura degli infissi, rimozione dai locali di eventuali materiali non pertinenti gli impianti.	SEMESTRALE
	Pulizia con mezzi meccanici e chimici del focolare e dei tubi fumo e loro completa lubrificazione con olio e grafite in occasione della messa a riposo.	ANNUALE
	Verifica dell'efficienza del rivestimento isolante degli sportelli e del refrattario delle camere di combustione.	ANNUALE
	Pulizia del mantello esterno.	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta, determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	AD OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.2	CENTRALI TERMICHE	
1.2.2	BRUCIATORI	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
	Pulizia degli elettrodi, ugelli, fotocellula, filtri combustibile, testa di combustione, cono e diffusore.	ANNUALE
	Controllo e regolazione: • pressione del combustibile • temperatura preriscaldamento dell'olio combustibile • apparecchiature di comando e protezione del bruciatore • intervento delle sicurezze per mancanza di fiamma	ANNUALE
	Smontaggio, revisione generale, rimontaggio e collaudo funzionale. Periodicità secondo servizio stagionale o continuo	SEMESTRALE O ANNUALE
	Analisi della combustione e registrazione sul libretto di centrale dei dati	SEMESTRALE

	rilevati. Periodicità, secondo la potenza nominale.	O ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta, determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	AD OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.2	CENTRALI TERMICHE	
1.2.3	ELETTROPOMPE - CIRCOLATORI	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
	Effettuare la manutenzione alle tenute meccaniche mediante serraggio o sostituzione (ove necessario).	ANNUALE
	Pulizia filtri a Y	ANNUALE
	Prima della messa in funzione assicurarsi che: - la girante ruoti liberamente (anche dopo operazioni su tenute) - la pompa non funzioni a secco - il senso di rotazione sia corretto - l'aria sia spurgata - verificare e lubrificare cuscinetti, alberi e giunti - controllo connessioni del motore elettrico, serraggio morsettiere e assorbimento elettrico - controllo taratura protezioni elettriche	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta, determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	AD OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.2	CENTRALI TERMICHE	
1.2.4	VASI D'ESPANSIONE	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	

VASI CHIUSI	Verificare integrità del diaframma e che la pressione di precarica sia uguale a quella di progetto.	ANNUALE
	Controllare, che la pressione a valle dell'alimentatore automatico sia pari a quella di progetto e inferiore a quella di taratura dei pressostati e valvola di sicurezza.	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta, determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.2	CENTRALI TERMICHE	
1.2.5	ORGANI DI SICUREZZA E PROTEZIONE	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
APPARECCHI INDICATORI	Controllare i termometri mediante termometro campione. Controllare i manometri mediante manometro campione alla flangia predisposta. Controllare i termometri fumi mediante termometro campione.	ANNUALE
ORGANI SICUREZZA	Ispezione e verifica valvole di sicurezza Ispezione tubi di sicurezza e carico Prova termostati di regolazione e di blocco Verifica valvole di scarico termico e intercettazione combustibile Prova pressostati di blocco Prova dispositivi di protezione contro la mancanza di fiamma Prova dispositivi di sicurezza termomeccanica o termoelettrica delle caldaie a gas.	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta, determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.2	CENTRALI TERMICHE	
1.2.6	APPARECCHI TRATTAMENTO ACQUE	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
	Effettuare analisi dell'acqua. Nel caso d'additivazioni automatiche, effettuare il controllo degli automatismi.	SEMESTRALE
	Nel caso di additivazioni chimiche, effettuare un controllo del dosaggio. Effettuare controllo dei sali e loro eventuale rabbocco o sostituzione.	MENSILE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.3	CENTRALI FRIGORIFERE	
1.3.1	GRUPPI FRIGORIFERI	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
	Verifica tenuta circuiti e controllo premistoppa di valvole, rubinetti e saracinesche Verifica circolazione dell'acqua di torre nel condensatore Verifica circolazione dell'acqua refrigerata nell'evaporatore Controllo ed eventuale taratura degli strumenti indicatori Ispezione tubazioni refrigerante ed eventuale ripristino della carica Controllo del livello dell'olio ed eventuale rabbocco o sostituzione Controllo e taratura termostati, pressostati, pressostati differenziali olio Controllo assorbimento del motore elettrico, controllo e taratura delle protezioni elettriche, controllo dei collegamenti Messa in esercizio con disincrostazione fasci tubieri del condensatore ad acqua e pulizia batteria dei condensatori ad aria Messa a riposo, protezione con teli in plastica.	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la	A OCCORRENZA

	funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.3	CENTRALI FRIGORIFERE	
1.3.2	TORRI EVAPORATIVE	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
	Pulizia dei filtri e degli ugelli spruzzatori Pulizia vasca raccolta acqua Controllo rubinetto galleggiante livello acqua nella vasca Controllo e ricarica dosatore polifosfati Verifica manometri Controllo ed equilibratura ventilatori Verifica tensione cinghie e loro eventuale sostituzione Verifica allineamento motore ventilatore Controllo, lubrificazione cuscinetti e loro eventuale sostituzione Pulizia e lubrificazione dei motori elettrici Controllo connessioni e serraggio morsettiere Verifica dell'assorbimento del motore Controllo taratura protezioni elettriche Pulizia griglie di presa aria e alettatura di raffreddamento del motore Messa a riposo con svuotamento circuito idraulico, pulizia vasca raccolta acqua, Protezione della torre con teli in plastica.	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.4	CENTRALI TRATTAMENTO ARIA	
1.4.1	UNITA' TRATTAMENTO ARIA	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
TERMOVENTI-LANTI	Pulizia e ingrassaggio della sezione ventilante Verifica tensione cinghie e loro eventuale sostituzione Verifica supporti antivibranti Verifica dell'assorbimento del motore Pulizia esterna mediante soffiatura delle batterie alettate Lavaggio chimico della batteria Pulizia sezione umidificazione (vasca, filtro, pompa ugelli nebulizzatori) Pulizia griglie presa aria esterna e ripresa aria ambiente Pulizia alette delle serrande Ingrassaggio snodi e leveraggi delle serrande	SEMESTRALE
ESTRATTORI	Pulizia e ingrassaggio della sezione ventilante Verifica tensione cinghie e loro eventuale sostituzione Verifica supporti antivibranti Verifica dell'assorbimento del motore Controllo cuscinetti	SEMESTRALE
FILTRI	Pulizia e disinfezione di tutti gli elementi filtranti o loro eventuale sostituzione	TRIMESTRALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta, determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi d'esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.4	CENTRALI TRATTAMENTO ARIA	
1.4.2	CANALI E TERMINALI	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
	Verifica integrità ed efficienza delle cassette miscelatrici Verifica dei dispositivi regolatori di portata Controllo della portata d'aria ed eventuale regolazione delle serrande, dei diffusori di mandata e delle griglie di ripresa aria Controllo serrande di regolazione Controllo delle eventuali serrande tagliafuoco	SEMESTRALE

	Controllo canalizzazioni per individuare eventuali corrosioni e fessurazioni Controllo sostegni Controllo fissaggio delle bocchette e dei diffusori	
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.5	REGOLAZIONI	
1.5.1	APPARECCHI DI REGOLAZIONE	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
	Lubrificazione e ingrassaggio di steli di valvole, alberi di pistoni, leveraggi di servocomandi, valvole e saracinesche Verifica dei parametri di regolazione Controllo degli elementi sensibili, regolatori, organi finali di controllo Verifica funzioni di apparecchi, loro azioni, sequenze e correlazioni Controllo taratura sonde, termostati, umidostati, pressostati, verifica indicazioni elettriche e pneumatiche Controllo ed eventuale modifica dei parametri di regolazione (sensibilità set point, variabili controllate, compensazioni stagionali, ecc.) Regolazione campi di lavoro e sequenza degli organi finali di controllo Ispezione di tutti i componenti elettrici, controllo delle morsettiere elettriche, controllo della messa a terra dei cavi schermati ispezione dei circuiti pneumatici, controllo dei raccordi a compressione, verifica eventuali perdite di pressione.	ANNUALE
APPARECCHI TELECONTROLLO	Verifica del corretto funzionamento dei parametri funzionali e la corretta attivazione degli allarmi e della trasmissione degli stessi all'unità centrale.	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.6	RETI DI DISTRIBUZIONE	
1.6.1	TUBAZIONI - VALVOLAME - ISOLANTI	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
TUBAZIONI	Controllare tenuta dei tubi, dei raccordi e saldature Controllare dilatatori e giunti elastici Controllare congiunzioni a flangia Controllare sostegni e punti fissi Controllare assenza d'inflessioni nelle tubazioni	ANNUALE
RIVESTIMENTI ISOLANTI	Ispezionare integrità di tutti i rivestimenti isolanti delle centrali e delle reti di distribuzione dei fluidi e ripristinare i rivestimenti isolanti deteriorati.	ANNUALE
VALVOLAME	Manovrare tutti gli organi di intercettazione e regolazione non forzando sulle posizioni estreme Lubrificare le parti abbisognanti come previsto dal costruttore controllare che non si presentino perdite negli attacchi e attorno agli steli (regolare serraggio, rifare premistoppa) Verificare assenza di trafilatura ad otturatore chiuso e ove necessario, smontare, pulire o sostituire le parti danneggiate	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.7	TERMINALI	
1.7.1	CORPI SCALDANTI	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
RADIATORI	Controllo della tenuta degli elementi, valvole, detentori e attacchi Pulizia della lanuggine sulle batterie Eventuale ripresa della verniciatura, secondo necessità	SEMESTRALE
FANCOILS U.T.A. AEROTERMI	Pulizia e verifica dei fancoils e U.T.A. (batterie, valvolame, ventilatore, ecc.)	ANNUALE
	Pulizia e disinfezione dei filtri o loro eventuale sostituzione Pulizia della lanuggine sulle batterie mediante aspirazione con idoneo macchinario	TRIMESTRALE



	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.7	TERMINALI	
1.7.2	CONDIZIONATORI E POMPE DI CALORE	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
CONDIZIONATORI MOBILI SISTEMA SPLIT SOLO FREDDO E POMPE DI CALORE	Pulizia della batteria evaporante Pulizia sezione ventilante evaporante Pulizia batteria condensante Pulizia o eventuale sostituzione filtro aria Controllo e serraggio cablaggi elettrici Controllo ed eventuale ripristino della carica del refrigerante Controllo e pulizia degli scarichi condensa Controllo generale del funzionamento	SEMESTRALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI IDROSANITARI	
1.8	BOILER E SCAMBIATORI	
1.8.1	BOILER E SCAMBIATORI	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
BOILER A GAS	Verifica e pulizia del bruciatore pilota Verifica e pulizia del bruciatore principale Verifica dei dispositivi di sicurezza (termostato, termocoppia, valvola di sicurezza)	ANNUALE

	Verifica e pulizia dello scambiatore di calore Controllo del tiraggio del camino	
	Simulazione improvvisa mancanza gas per verificare intervento delle valvole di sicurezza gas.	
BOILER ELETTRICI	Verifica del funzionamento della resistenza Verifica dei dispositivi di controllo, protezione e sicurezza (termostato, termocoppia, valvola di sicurezza).	ANNUALE
SCAMBIATORI	Controllo funzionale Verifica dei sistemi di regolazione e sicurezza Eventuale disincrostazione dei fasci tubieri mediante lavaggio chimico Smontaggio, pulizia, controllo guarnizioni e riassettaggio degli scambiatori a piastra.	ANNUALE
SOLARE TERMICO	Effettuare il controllo del fluido termovettore una volta all'anno nel periodo pre-invernale e qualora necessario provvedere ad un rabbocco di liquido con la stesa miscela antigelo	
	controllo del corretto funzionamento dell'elettrocircolatore e della centralina elettronica che regola il flusso del circuito primario	
	Pulizia dei cristalli dei collettori solari tramite lavaggio anche con acqua potabile in un orario a basso soleggiamento	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	A OCCORRENZA

1	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	
1.9	CONDOTTI FUMARI	
1.9.1	CONDOTTI FUMARI	PERIODICITA'
	ISPEZIONI SPECIALISTICHE eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato d'affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	ANNUALE
	CONTROLLO D'EFFICIENZA E OPERAZIONI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA.	
	Controllo della tenuta dei condotti del fumo e prova del regolare tiraggio del camino Pulizia della fuliggine a: • raccordi dei generatori • canali fumari • camino • camere di raccolta	ANNUALE
	OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere	A OCCORRENZA

	comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	

2. GESTIONE IMPIANTI IDRAULICI		
2.1. IMPIANTI IDROSANITARI - RETE DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE - ADDUZIONE AI TERMINALI		
DESCRIZIONE - DEFINIZIONE		
Si intendono tutti gli elementi tecnici che con il loro raggruppamento funzionale compongono gli impianti di adduzione e distribuzione di acqua calda e fredda e sono necessari per l'ottenimento delle prestazioni a loro tecnologicamente accreditate		
ISPEZIONI SPECIALISTICHE	NOTE	PERIODO
Eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare la rispondenza dello stato della rete al requisito di SICUREZZA che consiste nel tenere sotto controllo la resistenza della rete alle azioni meccaniche, statiche, alle pressioni idrauliche ed alla loro integrità strutturale.	AD OCCORRENZA	
CONTROLLI DI EFFICIENZA – MANUTENZIONI PROGRAMMATE	NOTE	PERIODO
Verifica dello stato di usura di tutta la rete di distribuzione interne ed esterna di qualunque materiale sia stata eseguita (acciaio zincato, rame, polipropilene, polietilene,...) e protezione sia meccanica che isolante	AD OCCORRENZA	
Verifica della rete orizzontale di alimentazione che va dal rubinetto di presa della rete stradale alla base delle colonne montanti;	AD OCCORRENZA	
Verifica delle colonne verticali di adduzione che erogano l'acqua ai diversi piani	AD OCCORRENZA	
Verifica delle diramazioni orizzontali di alimentazione che distribuiscono l'acqua dalle colonne verticali ai servizi igienici, cucine ed ai singoli apparecchi sanitari;	AD OCCORRENZA	
OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO	NOTE	PERIODO
Ogni intervento determinato da guasto, rottura da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità del servizio e dell'elemento tecnico in questione; dovrà essere eseguito dall'Affidatario nei tempi previsti (emergenza – urgenza – normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza, alla quale dovrà essere comunicato, al momento della sollecitazione telefonica, la data in cui verrà effettuato l'intervento.	AD OCCORRENZA	

2. GESTIONE IMPIANTI IDRAULICI		
2.2. IMPIANTI IDROSANITARI - RETI DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE		
DESCRIZIONE - DEFINIZIONE		
ISPEZIONI SPECIALISTICHE	NOTE	PERIODO
Eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	AD OCCORRENZA	
CONTROLLI DI EFFICIENZA – MANUTENZIONI PROGRAMMATE	NOTE	PERIODO
Effettuare analisi dell'acqua. Nel caso di additivazioni automatiche, effettuare il controllo degli automatismi.	A RICHIESTA	
Nel caso di additivazioni chimiche, effettuare un controllo del dosaggio.	AD	



Effettuare controllo dei sali e loro eventuale rabbocco o sostituzione.	OCCORRENZA	
Revisione degli apparati ausiliari di trattamento acqua.	AD OCCORRENZA	
OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO	NOTE	PERIODO
Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	AD OCCORRENZA	

GESTIONE IMPIANTI IDRAULICI**2.3. IMPIANTI IDROSANITARI – POMPE DI SOLLEVAMENTO - POZZETTI**

DESCRIZIONE - DEFINIZIONE		
ISPEZIONI SPECIALISTICHE	NOTE	PERIODO
Eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.	AD OCCORRENZA	
CONTROLLI DI EFFICIENZA – MANUTENZIONI PROGRAMMATE	NOTE	PERIODO
Verifica dell'efficienza degli impianti di sollevamento acque mediante la verifica del funzionamento delle elettropompe. Riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, di premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici. Controllo e accurata pulizia dei vani tecnici contenenti gli impianti, dei pozzetti di pescaggio e raccolta, delle griglie e dei condotti	.	TRIMESTRALE
Verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto.		TRIMESTRALE
OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO	NOTE	PERIODO
Ogni intervento determinato da guasto, rottura da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità del servizio e dell'elemento tecnico in questione; dovrà essere eseguito dall'Affidatario nei tempi previsti (emergenza – urgenza – normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza, alla quale dovrà essere comunicato, al momento della sollecitazione telefonica, la data in cui verrà effettuato l'intervento.	AD OCCORRENZA	

GESTIONE IMPIANTI IDRAULICI**2.4. IMPIANTI IDROSANITARI - SERVIZI IGIENICI E CUCINE - APPARECCHI SANITARI**

DESCRIZIONE - DEFINIZIONE		
L'insieme degli elementi tecnici connessi con il sistema edilizio specializzati per fornire in forma aggregata servizi richiesti da particolari attività		
ISPEZIONI SPECIALISTICHE	NOTE	PERIODO
Eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare la rispondenza dello stato di tutti gli apparecchi sanitari al requisito di SICUREZZA .	AD OCCORRENZA	

CONTROLLI DI EFFICIENZA – MANUTENZIONI PROGRAMMATE	NOTE	PERIODO
IN GENERALE		
Verifica degli apparecchi sanitari quali: vasi igienici, lavabi, orinatoi, bidet, docce e loro componenti – valvole, rubinetterie, galleggianti, raccordi, batterie di scarico tubazioni da adduzione esterne, cacciate, ecc. -, loro riparazione o sostituzione, previo assenso della proprietà, di quelli che non risultano perfettamente efficienti.		ANNUALE
2.4.1. VASO IGIENICO		
Verifica e sistemazione dell'ancoraggio di vasi di qualsiasi tipo	AD OCCORRENZA	
Verifica e sistemazione del collegamento con le condutture di scarico	AD OCCORRENZA	
Verifica del funzionamento di cassette di scarico di qualsiasi tipo, d'incasso o esterne	AD OCCORRENZA	
Verifica dei raccordi flessibili della cassetta di scarico da effettuarsi nel corso del primo ciclo utile	AD OCCORRENZA	
Spurgo, disotturazione e riparazione di sifoni di qualsiasi tipo	AD OCCORRENZA	
Verifica, sistemazione e/o sostituzione del sedile coprivaso.	AD OCCORRENZA	
2.4.2. LAVABO – ORINATOIO – BIDET – LAVANDINO - DOCCIA - VASCA		
Verifica e sistemazione dell'ancoraggio del sanitario al muro compresa eventuale siliconatura	AD OCCORRENZA	
Verifica e sistemazione del collegamento con le condutture di scarico	AD OCCORRENZA	
Pulizia, ed eventuale sostituzione della guarnizione, del sifone	AD OCCORRENZA	
Rimozione del calcare	AD OCCORRENZA	
2.4.2.1. Verifica dei raccordi esterni di scarico		SEMESTRALE
Sostituzione di tutti i raccordi flessibili di scarico da effettuarsi al primo ciclo utile.	AD OCCORRENZA	
2.4.2.2. Verifica dei raccordi o flessibili di carico		ANNUALE
2.4.2.3. Verifica di rubinetteria o miscelatori a comando manuale ad uno o più fori		ANNUALE
2.4.2.4. Verifica della rubinetteria o miscelatori a tempo		ANNUALE
Verifica, e eventuale riparazione, della rubinetteria o miscelatori elettronici a raggi infrarossi	AD OCCORRENZA	
Verifica di miscelatori termostatici	AD OCCORRENZA	
Verifica dei tappi di tenuta di qualsiasi tipo e forma	AD OCCORRENZA	
2.4.3. ACCESSORI		
Verifica dell'ancoraggio degli accessori a muro, loro sistemazione e riparazione, quali: porta asciugamano – portarotolo - spazzola per wc con contenitore – portasapone – mensole – specchi con o senza lampada -		ANNUALE
OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO	NOTE	PERIODO
Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra	AD	



causa, quale: Riparazione e/o sostituzione di cassette di scarico di qualsiasi tipo, d'incasso o esterne o delle componenti non più riparabili; Spurgo, disotturazione e riparazione di sifoni di qualsiasi tipo; Spurgo, disotturazione e riparazione di colonne di scarico di qualsiasi tipo; riparazione e/o sostituzione di miscelatori termostatici; riparazione e/o sostituzione dei raccordi o flessibili di carico; riparazione e/o sostituzione di rubinetteria o miscelatori a comando manuale ad uno o più fori; riparazione e/o sostituzione della rubinetteria o miscelatori a tempo; riparazione e/o sostituzione della rubinetteria o miscelatori elettronici a raggi infrarossi; Riparazione e/o sostituzione dei raccordi esterni di scarico; Intervento che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione dovrà essere eseguito dall'Affidatario nei tempi previsti (emergenza – urgenza – normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza, alla quale dovrà essere comunicato, al momento della sollecitazione telefonica, la data in cui verrà effettuato l'intervento.	OCCORRENZA	
--	------------	--

GESTIONE IMPIANTI IDRAULICI		
2.5. IMPIANTI IDROSANITARI - TUBAZIONI - VALVOLAME		
DESCRIZIONE - DEFINIZIONE		
ISPEZIONI SPECIALISTICHE	NOTE	PERIODO
Eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	AD OCCORRENZA	
CONTROLLI DI EFFICIENZA – MANUTENZIONI PROGRAMMATE	NOTE	PERIODO
TUBAZIONI		
Verifica della tenuta delle tubazioni, raccordi e saldature e della funzionalità degli elementi terminali.	AD OCCORRENZA	
VALVOLAME		
Verifica e manovra di tutti gli organi di intercettazione e regolazione Verificare assenza di trafilature ad otturatore chiuso e ove necessario, smontare, pulire o sostituire le parti danneggiate		ANNUALE
OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO	NOTE	PERIODO
Ogni intervento manutentivo a richiesta determinato da guasto o da altra causa, ma che comunque si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità dell'elemento tecnico in questione, dovrà essere eseguito nei tempi previsti (emergenza, urgenza, normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza alla quale dovranno essere comunicati i tempi di esecuzione dell'intervento.	AD OCCORRENZA	

GESTIONE IMPIANTI IDRAULICI
2.6. IMPIANTI SMALTIMENTO LIQUIDI - RETI DI SCARICO – ORIZZONTALI E VERTICALI

DESCRIZIONE - DEFINIZIONE		
Si intendono tutti gli elementi tecnici che con il loro raggruppamento funzionale compongono le reti di: SCARICO ACQUE FECALI - SCARICO ACQUE METEORICHE - SCARICO ACQUE DOMESTICHE; necessari per l'ottenimento delle prestazioni a loro tecnologicamente accreditate.		
ISPEZIONI SPECIALISTICHE	NOTE	PERIODO
Eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	AD OCCORRENZA	
CONTROLLI DI EFFICIENZA – MANUTENZIONI PROGRAMMATE	NOTE	PERIODO
RETE FOGNARIA		
Accurate verifica della perfetta efficienza e la funzionalità dei manufatti di canalizzazioni orizzontale e verticale per lo smaltimento delle acque bianche e nere (di qualunque materiali costituiti) eseguendo sia la pulizia, con macchinari e strumenti idonei per l'asportazione di ogni residuo o incrostazioni, che eventuali interventi edili per eliminare difetti di tenuta.	AD OCCORRENZA	
Verifica delle tenuta dei collettori	AD OCCORRENZA	
Prova di tenuta dei sifoni	AD OCCORRENZA	
OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO	NOTE	PERIODO
Ogni intervento di pulizia/manutentivo, a richiesta oltre quelli già previsti nelle operazioni programmate che si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità del servizio e dell'elemento tecnico in questione; dovrà essere eseguito dall'Affidatario nei tempi previsti (emergenza – urgenza – normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza, alla quale dovrà essere comunicato, al momento della sollecitazione telefonica, la data in cui verrà effettuato l'intervento.	AD OCCORRENZA	

GESTIONE IMPIANTI IDRAULICI		
2.7. DOCCE SPIAGGE LIBERE		
ISPEZIONI SPECIALISTICHE	NOTE	PERIODO
Eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti	AD OCCORRENZA	
CONTROLLI DI EFFICIENZA – MANUTENZIONI PROGRAMMATE	NOTE	PERIODO
DOCCE SPIAGGIA		
2.7.1. Montaggio delle apparecchiature ad inizio stagione estiva		ANNUALE
2.7.2. Verifica dei raccordi o flessibili di carico		ANNUALE
2.7.3. Verifica di rubinetteria o miscelatori a comando manuale ad uno o più fori		ANNUALE
2.7.4. Verifica della rubinetteria o miscelatori a tempo		ANNUALE
Rimozione del calcare	AD OCCORRENZA	
Sostituzione di tutti i raccordi flessibili di scarico da effettuarsi al primo ciclo utile.	AD OCCORRENZA	
2.7.5. Smontaggio e rimessaggio delle apparecchiature a fine stagione estiva		ANNUALE
OPERAZIONI DI MANUTENZIONE A GUASTO	NOTE	PERIODO
Ogni intervento di pulizia/manutentivo, a richiesta oltre quelli già previsti nelle operazioni programmate che si renda necessario per rimettere in pristino la funzionalità del servizio e dell'elemento tecnico in questione; dovrà essere eseguito dall'Affidatario nei tempi previsti (emergenza –	AD OCCORRENZA	



GEAT s.r.l.

Via Lombardia, 17 - 47838 Riccione

urgenza – normale) comunque in modo da rendere il minor disagio possibile all'utenza, alla quale dovrà essere comunicato, al momento della sollecitazione telefonica, la data in cui verrà effettuato l'intervento.		
---	--	--