



REGIONE LAZIO

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE RIETI

Viale Matteucci n. 9 – 02100 RIETI – Tel. 0746 2781

Codice Fiscale e Partita IVA 00821180577



**PIANO GUIDA MANUTENZIONE EDILE PER L'AFFIDAMENTO PER ANNI 5 (CINQUE)
DELLE ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA EDILE,
NONCHÉ DEI SERVIZI DI CONTROLLO INTEGRATO ED ANAGRAFE IMMOBILIARE
RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI CHE SI TROVANO NELLA DISPONIBILITÀ
DELL'AZIENDA U.S.L. DI RIETI.**

PIANO GUIDA DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA E PREDITTIVA

ARTICOLAZIONE DEL PIANO GUIDA

Allo scopo di garantire le condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi edilizi di ciascun immobile oggetto dell'appalto, l'Assuntore dovrà organizzare un sistema di manutenzione programmata e predittiva, individuando le frequenze ottimali d'intervento, le modalità di esecuzione degli interventi, il tipo di verifica e le attività puntuali di controllo; provvedendo inoltre a seguito delle ispezioni effettuate, al monitoraggio di dettaglio e alla diagnosi delle prestazioni, per eseguire gli interventi manutentivi occorrenti al ripristino della funzionalità. I rilievi e le attività di monitoraggio dovranno inoltre essere programmati ed eseguiti al fine di consentire il controllo dell'operato da parte del Committente. In particolare i tempi e i risultati delle prove dovranno essere annotati su supporto informatico.

Di seguito vengono fornite alcune indicazioni *non esaustive* sulle attività della manutenzione programmata e predittiva, piano guida che l'Assuntore dovrà assumere come riferimento nella *predisposizione del piano di manutenzione che dovrà essere offerto in fase di gara per tutti i servizi manutentivi*.

In particolare le attività manutentive programmate e predittive dovranno svolgersi con riferimento alle:

Opere Edili

- a) Strutture verticali e tamponamenti;
- b) Strutture orizzontali;
- c) Coperture a falde;
- d) Coperture piane;
- e) Pavimentazioni esterne;
- f) Pavimentazioni interne;
- g) Rivestimenti ed intonaci esterni;
- h) Rivestimenti ed intonaci interni;
- i) Pareti divisorie interne;
- j) Controsoffitti.

Opere da Falegname, Vetraio, Fabbro

- k) Serramenti esterni in legno e/o in metallo;
- l) Persiane avvolgibili e gelosie in legno o in materiale plastico;
- m) Tende alla veneziana;
- n) Serramenti interni in legno e/o in metallo.

REQUISITI DA SODDISFARE

Le attività di ordinaria manutenzione e di straordinaria manutenzione, regolamentate dal presente appalto, devono essere finalizzate al mantenimento dei requisiti tecnici e funzionali delle opere oggetto di manutenzione, così come di seguito specificati.

Opere edili

- requisiti termoigrometrici;
- requisiti di resistenza al fuoco;
- requisiti di resistenza alle normali condizioni d'uso;
- requisiti di impermeabilità;
- requisiti di isolamento idropneumatico;
- requisiti connessi alla illuminazione naturale ed artificiale;
- requisiti di efficienza;
- requisiti statici.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE ATTIVITA' MANUTENTIVE - Opere edili

Macro Sistema / Elemento manutentivo	Attività manutentive
Strutture verticali e tamponamenti	<p>La manutenzione predittiva, con frequenza biennale, si compone di: ispezione generale dei pannelli di facciata e/o tamponamenti in genere; con segnalazione di lesione e/o distacchi; ispezione dei giunti ed eventuali lavori minimi di restauro degli stessi; lavori minimi di ripristino delle pareti in opera e ritocchi di rivestimenti presenti; lavori minimi di ripristino delle zoccolature; piccoli ritocchi delle verniciature di opere in ferro e delle finiture; Sono da intendersi come lavori minimi di ripristino, di stuccature, di tinteggiature, e di ogni altro lavoro sopra individuato, i lavori fino alla dimensione di 10 m²</p>
Strutture orizzontali	<p>La manutenzione predittiva, con frequenza biennale, si compone di: ispezione generale con segnalazione di lesione e/o distacchi; ispezione di tutte le strutture orizzontali e lavori minimi di ripristino delle strutture lesionate; piccoli ritocchi delle verniciature. Sono da intendersi come lavori minimi di ripristino, di stuccature, di tinteggiature, e di ogni altro lavoro sopra individuato, i lavori fino alla dimensione di 10 m²</p>
Coperture a falde	<p>Ogni due anni si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture a falde allo scopo di accertare la perfetta integrità dei manti di copertura, comprese le strutture di supporto e quelle portanti; l'Assuntore dovrà prontamente segnalare al Committente la presenza di eventuali anomalie mediante relazione scritta.</p>
Coperture piane	<p>Ogni due anni si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture piane allo scopo di accertare la perfetta integrità dei pavimenti, dei manti impermeabilizzanti, dei parapetti, dei cornicioni e delle strutture di coronamento.</p> <p>Altre attività potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • una ispezione per la verifica di funzionalità, e la pulizia di copertura, di gronde e fluviali; • una verifica di tenuta della guaina, ove ispezionabile, in corrispondenza di lucernari, botole, pluviali, in genere, e nei punti di discontinuità della guaina; con eventuale ripristino di giunzioni e risvolti; • una ispezione ed eventuale pulizia delle griglie parafoglia e dei bocchettoni dei pluviali; • una verifica e sistemazione dei capelli di protezione delle canne di ventilazione di estrazione, canne fumarie, ecc. ed eventuale ripristino delle sigillature; • una ispezione e piccoli ritocchi della verniciatura delle opere in ferro e delle finiture; • una ispezione ed eventuale sistemazione della scossalina

	<p>metallica;</p> <ul style="list-style-type: none"> • lavori minimi di ripristino sul pavimento galleggiante o in laterizi o altri elementi di protezione, dove presenti; • una ispezione degli ancoraggi e dei collegamenti dei grigliati metallici; • pulizia cupolini di illuminazione. <p>Sono da intendersi come lavori minimi di ripristino, , i lavori fino alla dimensione di 10 m²</p>
Pavimentazioni esterne	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni esterne allo scopo di accertare la perfetta integrità dei manti di usura e l'efficienza dei canali di scolo delle acque meteoriche.</p> <p>In particolare le attività comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ispezioni ed eventuali lavori minimi di ripristino dei camminamenti pedonali basolati e mattonati; • ispezione ed eventuali lavori minimi di ripristino del manto stradale; • ispezione ed eventuali lavori minimi di ripristino su cordoli, caditoie, zoccolature e gradini; • verifica assenza di ostruzioni nei pozzetti e sifoni di ispezione; • verifica allacciamento a reti esterne; • verifica stato di conservazione ed eventuali ritocchi delle verniciature di opere in ferro e delle finiture; • piccoli lavori di ripristino a freddo delle zincature; <p>Sono da intendersi come lavori minimi di ripristino, , i lavori fino alla dimensione di 10 m²</p>
Pavimentazioni interne	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni interne allo scopo, di accertare la perfetta integrità dei manti di usura, degli zoccolini, dei battiscopa, dei gradini e degli scalettati; anche attraverso attività quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verifica dell'intercapedine e pulizia della stessa, ove è presente; • verifica dello stato di conservazione dei grigliati metallici a pavimento e relativi ancoraggi; • controllo ed eventuale sistemazione di soglie e zoccolini; • ispezioni ed eventuali piccoli lavori di ripristino dei pavimenti interni. <p>Sono da intendersi come lavori minimi di ripristino, , i lavori fino alla dimensione di 10 m²</p>
Rivestimenti ed intonaci esterni	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci esterni di ogni immobile, compresi quelli di zoccolatura, allo scopo di accertare la perfetta integrità ed aderenza ai supporti.</p>
Rivestimenti ed intonaci interni	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci interni ad ogni immobile allo scopo di accertare la perfetta integrità ed aderenza ai supporti.</p>
Pareti divisorie	<ul style="list-style-type: none"> • Gli interventi periodici possono comprendere:

interne	<ul style="list-style-type: none"> • piccoli lavori di stuccatura e ritocchi della tinteggiatura; • lavori minimi di ripristino ove occorrenti; • piccoli lavori di sistemazione delle finiture metalliche; • ispezione ed eventuali piccoli lavori di ripristino delle pareti attrezzate dei bagni; • piccoli lavori di ripristino delle pareti piastrellate; • piccoli ritocchi delle verniciature delle opere in gesso e delle finiture; • verifica dello stato di conservazione dei paraurti ed eventuali lavori minimi di ripristino; • verifica funzionalità delle bocche di ventilazione dei caveau; • ispezione degli ancoraggi delle pareti mobili, dove accessibili. <p>Sono da intendersi come lavori di ripristino i lavori fino alla dimensione di 4 m²</p>
Controsoffitti	<p>Gli interventi programmabili possono comprendere, ispezione e lavori minimi di ripristino delle controsoffittature interne ed esterne; ed eventuale regolazione dei pedini di sospensione.</p>

OPERE DA FALEGNAME, VETRAIO, FABBRO

Macro Sistema / Elemento manutentivo	Attività manutentive
<p>Serramenti esterni in legno e/o in metallo</p>	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei serramenti allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • controllo di serrature, cardini, elementi di scorrimento, e ferramenta accessorie; verifica di giochi e planarietà degli infissi; eventuale ingrassaggio e/o grafitaggio di serrature e cerniere; • pulizia guida di scorrimento di serrande e cancelli estensibili, ove presenti; • controllo funzionamento dei dispositivi di sicurezza maniglioni antisegregazione e antipanico; • verifica stato di conservazione ed eventuali ritocchi delle verniciature di opere in ferro quali cancelli, porte serrande botole di copertura ecc; • piccoli ripristini a freddo delle zincature; • controllo ed eventuale sistemazione degli elementi di tenuta e/o sigillatura di tutti gli infissi e serramenti esterni compresi i cupolini, le botole di copertura, i curtain-wull dove presenti; • ispezione ed eventuali lavori minimi di ripristino su muri di recinzione e di contenimento; • ispezione delle griglie di raccolta dell'acqua piovana;
<p>Persiane avvolgibili e gelosie in legno o in materiale plastico</p>	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei serramenti con lo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verifica ed eventuale sostituzione delle cinghie di ancoraggio e/o elementi di attacco delle persiane al rullo; • verifica e fissaggio dei supporti del rullo trovati allentati; • verifica e lubrificazione degli snodi cardanici; • verifica degli ancoraggi e lubrificazione di aste ed arganelli; • regolazione fine corsa; • verifica ed eventuale sostituzione della cinghia avvolgibile quanto questa si presenta con sfilacciate.
<p>Tende veneziana alla</p>	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità delle stesse. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ispezione delle tende tipo solomatici, ove presenti; • verifica funzionalità dei comandi manuali delle tende.
<p>Serramenti interni in legno e/o in metallo</p>	<p>Ogni anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p>

controllo di serrature, cardini elementi di scorrimento e ferramenta accessorie ed eventuale ingrassaggio e/o grafitaggio di serrature e cerniere;
--

- verifica di gioghi e planarietà degli infissi;
 - verifica dell'integrità delle porte;
 - controllo dei dispositivi di sicurezza maniglioni antisegregazione;
 - ispezione ed eventuali ritocchi delle verniciature delle opere in ferro comprese le porte tagliafuoco;
 - ispezione e pulizia delle griglie di transito;
 - controllo stato di conservazione porte taglia fuoco.
-