



## COMUNE DI MIRA

Provincia di Venezia

Città veneta della cultura 2004

30034 Mira (VE) - Piazza IX Martiri, 3

Tel. 0415628211 (centralino) - Fax 0415628354

cod. fisc. 00368570271

Indirizzo Internet: [www.comune.mira.ve.it](http://www.comune.mira.ve.it) E-mail: [info@comune.mira.ve.it](mailto:info@comune.mira.ve.it)

### SETTORE RISORSE UMANE, FORMATIVE, INFORMATIVE E CULTURALI

*Centro di Responsabilità Cultura, Turismo, Biblioteche*

## ALLEGATO N. 1 AL CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DEL POLO CULTURALE DI VILLA DEI LEONI - C.I.G. 5449220698

### MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL POLO CULTURALE DI VILLA DEI LEONI

#### **1) MANUTENZIONE ORDINARIA A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

*Definizione di manutenzione ordinaria* : "Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio".

Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere *sostanzialmente* di riparazione dell'esistente.

Il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese:

- alla manutenzione ordinaria degli immobili, degli impianti, delle attrezzature e dei beni mobili concessi, comprensiva dei relativi prodotti, materiali e strumenti operativi necessari alla sua esecuzione (prodotti di pulizia, beni di consumo, attrezzature varie, ecc.);
- agli interventi tecnici di manutenzione ordinaria e programmata necessari al funzionamento degli impianti (impianti elettrico, termico, idraulico, antintrusione, antincendio, videosorveglianza, rilevazione delle condizioni climatiche, computer, apparati multimediali diversi, strumentazioni per le casse e la biglietteria, ecc.), nonché di altri eventuali impianti e attrezzature immessi nell'attività da parte del concessionario;
- ad una corretta e consapevole gestione della sorveglianza degli immobili, degli impianti, delle attrezzature e dei beni mobili concessi, mettendo in atto all'uopo le ragionevoli attività necessarie alla prevenzione di furti, danneggiamenti, atti di vandalismo, ecc...

Tutti gli interventi sugli edifici (esclusi interventi sulle attrezzature e sugli impianti) dovranno essere concordati con e approvati dall'Ufficio manutenzioni del Comune di Mira e, se del caso, autorizzati dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici competente. Il Comune si riserva di valutare gli interventi e comunicare eventuali prescrizioni entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere effettuati da personale specializzato a norma di legge e con gli obblighi previsti dalle normative vigenti.

A puro titolo esemplificativo, si elencano le principali attività di manutenzione ordinaria:

#### **A) FINITURE ESTERNE E INTERNE**

*Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari e delle finiture interne, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni, effettuate da personale specializzato. Tra queste:*

- *ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;*
- *pulitura delle facciate;*
- *riparazione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e dei vetri, senza alterarne le caratteristiche;*

- imbiancatura delle pareti, qualora necessario;
- manutenzione pavimenti;
- sostituzione di serrature e maniglie di porte e finestre;
- Sistemazione dei giunti delle grondaie.
- Sistemazione dei pluviali sfilati e pulizia dei pozzetti alla base.
- Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali.
- Manutenzione di canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccacci dei coperti;
- Controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti;
- 

## **B) FOGNATURE E SCARICHI**

- Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate.
- Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali e orizzontali.
- Vuotatura delle fosse biologiche e pulizia periodica dei pozzetti;

## **C) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE**

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici e le reti esistenti alle normali esigenze di esercizio. Tra queste in particolare:

### **C1) ASCENSORE (normativa D.P.R. 162/99)**

**manutenzione ordinaria e periodica effettuata da personale specializzato comprendente:**

- **visite di manutenzione preventiva**, finalizzate alla verifica del regolare funzionamento dei principali componenti dell'impianto, in particolare delle porte dei piani e delle serrature, dello stato di conservazione delle funi, nonché per eseguire le operazioni normali di pulizia e di lubrificazione delle parti;
- **visite finalizzate alla verifica dell'integrità e dell'efficienza di tutti i dispositivi e dei componenti** da cui dipende la sicurezza dell'ascensore (paracadute, funi, sistema di allarme etc.).

La riparazione e la sostituzione delle parti rotte o logorate (art. 15 c. 5, DPR 162/99) è considerata manutenzione straordinaria.

### **C2) IMPIANTI ELETTRICI E IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI**

**manutenzione ordinaria e periodica effettuata da personale specializzato comprendente:**

- interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportino la necessità di primi interventi, che comunque non modifichino la struttura essenziale dell'impianto o la loro destinazione d'uso.
- sostituzione di piccole apparecchiature dell'impianto, le cui avarie, usure, obsolescenze siano facilmente riconoscibili, con altre di caratteristiche equivalenti;
- sostituzione e riparazione rubinetterie, coperchi W.C. ed in genere tutte le parti idrauliche esterne alla muratura.

### **C3) IMPIANTO TERMICO**

**manutenzione ordinaria e periodica effettuata da personale specializzato comprendente:**

- le operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente
- interventi di riparazione e ripristino dei termoconvettori.
- inversione estate/inverno della pompa di calore, reintegro freon, regolazione degli automatismi e controllo del funzionamento della centrale termica e delle pompe.

### **C4) IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE**

**manutenzione ordinaria e periodica effettuata da personale specializzato comprendente:**

- le operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente.

### **C5) IMPIANTI TEATRALI**

Le principali attività nella gestione, conservazione manutentiva (manutenzione ordinaria), prestazioni inerenti la sicurezza, pulizia dei locali e sorveglianza dei beni mobili e immobili afferenti al Teatro sono, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- *manutenzioni ordinarie delle attrezzature e degli arredi in dotazione al Teatro e all'Ufficio teatro;*
- *sorveglianza delle strutture e delle attrezzature, in particolar modo durante gli spettacoli;*
- *dipintura camerini, sala, ed altri locali ogni qualvolta si rendesse necessario;*
- *manutenzione esterna dell'area antistante il Teatro con levo di erbacce e foglieame;*
- *gestione delle attività derivanti dal D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. e dalla legislazione in materia di locali di pubblico spettacolo;*
- *attività di manutenzione, ignifugazione e attività obbligatorie a norma di legge per le attrezzature teatrali e i beni mobili e immobili inerenti il teatro (es.: americana, palco, ecc.);*

e ogni altra attività sopra non enunciata indispensabile alla gestione e conservazione manutentiva (manutenzione ordinaria) e sorveglianza dei beni mobili e immobili afferenti al Teatro.

#### **D) PRONTO INTERVENTO**

Primo intervento in caso di necessità per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.), con immediata informazione ai tecnici comunali per i ripristini o agli altri Enti preposti.

#### **ESCLUSIONI**

Rimangono esclusi tutti gli interventi di modifica, riammodernamento, adeguamento e installazione di nuove apparecchiature, anche se prescritte da leggi o regolamenti.

Sono escluse le responsabilità derivate da danni e disservizi provocati da materiali toccati dall'Amministrazione Comunale o da terzi da essa autorizzati.

Sono escluse le responsabilità derivate da danni o disservizi provocati da interventi svolti da personale incaricato dall'Amministrazione Comunale, comunque previa informazione all'impresa.

#### **NORMA GENERALE**

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del concessionario sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

## **2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DEL COMUNE DI MIRA**

***Definizione di manutenzione straordinaria:*** *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonchè per adeguarle e integrarle dal punto di vista tecnologico.*

A puro titolo esemplificativo, si elencano le principali attività di manutenzione straordinaria:

#### **A) FINITURE ESTERNE E INTERNE**

- Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii e vani tecnici in posizione interrata o in cortili;
- Opere esterne: consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonchè adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte, vani tecnici e simili.

#### **B) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE**

##### **B1) ASCENSORE**

***manutenzione straordinaria comprendente:***

- la ricostruzione totale o parziale dell'impianto;
- la sostituzione della cabina e delle porte ai piani;
- la sostituzione delle funi.

##### **B2) IMPIANTI ELETTRICI**

***manutenzione straordinaria comprendente:***

gli interventi, con rinnovo e/o sostituzione di sue parti, che non modifichino in modo sostanziale le sue prestazioni, destinati a riportare l'impianto stesso in condizioni ordinarie di esercizio, che richiedano in genere l'impiego di strumenti o di attrezzi particolari, di uso non corrente, e che comunque non rientrino negli interventi relativi alle definizioni di nuovo impianto, di trasformazione e di ampliamento di un impianto e che non ricadano negli interventi di manutenzione ordinaria.

Si tratta di interventi che, pur senza obbligo di redazione del progetto da parte di un professionista abilitato, richiedono una specifica competenza tecnico-professionale e la redazione da parte dell'installatore della dichiarazione di conformità

Alcuni esempi di manutenzione straordinaria sono i seguenti:

- sostituzione di un componente dell'impianto con un altro avente caratteristiche diverse;
- sostituzione di un componente o di componenti guasti dell'impianto per la cui ricerca siano richieste prove ed un accurato esame dei circuiti;
- aggiunta o spostamento di: prese a spina su circuiti esistenti, punti di utenza (centri luce, ecc.) su circuiti esistenti.

### ***B3) IMPIANTO TERMICO E IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI***

#### ***manutenzione straordinaria comprendente:***

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 termico.

### ***B4) IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE***

#### ***manutenzione straordinaria comprendente:***

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 anti-intrusione.

### ***B5) IMPIANTI TEATRALI***

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 anti-intrusione.