

Allegato A - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

CASA DELLA MUSICA

**OGNI INTERVENTO DI MANUTENZIONE IN CARICO AL CONCESSIONARIO DEVE ESSERE
CONCORDATO CON IL PROPRIETARIO**

LE VOCI RIGUARDANO L'IMMOBILE PRINCIPALE E GLI ACCESSORI

	MANUTENZIONE SU SISTEMI EDILIZI	CONCESSIONARIO	PROPRIETARIO IMMOBILE	NOTE
1	rifacimento coperto, ivi compreso il manto di copertura, impermeabilizzazione, sia dell'immobile che degli accessori			
2	ripassatura e riparazione del manto di copertura, sistemazione coppi e tegole con sostituzione di quelle rotte, tranne danni per calamità naturali (immobile e accessori)			
3	ripassatura e riparazione del manto di copertura delle pensiline, tranne danni per calamità naturali (immobile e accessori)			
4	interventi su coperture per infiltrazioni di acqua dall'esterno			
5	interventi di riparazione di pavimentazioni e rivestimenti (sostituzione mattonelle scheggiate con stesso materiale)			
6	interventi massicci (sostituzione di diversi metri quadrati di superficie) della pavimentazione interna ed esterna, dei rivestimenti			
7	sostituzione grondaie e riparazioni converse discendenti, bandinelle e pluviali			
8	sistemazione pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti, verniciatura grondaie			
9	interventi di risanamento su murature esterne e su muri interni danneggiati dall'umidità			
10	rifacimento camini			
11	rifacimento integrale delle facciate e intonaco interno oltre i 2 mq.			
12	rifacimento di parti impianto fognario e scarichi			

13	regolazione chiusure porte interne, esterne e finestre compresi scuri esterni per porte e finestre			
14	rifacimento o ritocchi tinteggiature interne ed esterne (compreso accessori)			
15	ripristino, manutenzione ordinaria parti in legno (impregnante, trattamenti a base di cera, verniciatura) scuri esterni delle finestre e delle porte			
16	sostituzione completa infissi (compresi infissi esterni), porte e velux			
17	sostituzione di parte di porte, finestre, velux (compresi infissi esterni), tipo maniglie, molle di chiusura, serrature, ecc...)			
18	sostituzione e/o manutenzione ordinaria di inferriate e tutta la ferramenta			
19	manutenzione ordinaria della scala interna			
	PULIZIA INTERNA ESTERNA E SANIFICAZIONE DEGLI AMBIENTI E AREE VERDI	CONCESSIONARIO	PROPRIETARIO IMMOBILE	NOTE
20	pulizia di tutti i locali e spazi di attività			
21	riparazione cestini portarifiuti esterni danneggiati se presenti			
22	svuotamento cestini ed esposizione rifiuti differenziati secondo il programma di raccolta del gestore Hera			
23	tassa rifiuti e pieno rispetto del servizio di raccolta differenziata vigente nel Comune			
24	pulizia e disinfezione servizi igienici			
25	rinnovo ed integrazione dei materiali igienici di consumo			
26	decalcificazione rubinetteria			
27	pulizia delle parti vetrate			
28	manutenzione area verde: taglio erba, giardinaggio, innaffiature, consumo acqua			
29	potature alberi			
30	sostituzione piante ornamentali			in accordo con la proprietà

31	pulizia cortili e aree verdi, compreso sfalcio erba, raccolta foglie, potatura siepi, sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso)			
32	manutenzione e riparazione degli arredi esterni e delle reti di confine, oltre ai cancelli di ingresso e di tutte le opere in ferro, compresi portabiciclette			
33	pulizia delle grondaie, pluviali e pozzetti			
34	pulizia spurgo dei pozzetti a sifone e spurgo in generale			
35	derattizzazione e disinfestazione in generale dei locali			
36	manutenzione e/o sostituzione rete e altri dispositivi antipiccione			
37	installazione, sostituzione e riparazione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando			
	PRODUZIONE CALORE, RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE, DISTRIBUZIONE ARIA CALDA - ANTINCENDIO	CONCESSIONARIO	PROPRIETARIO IMMOBILE	NOTE
38	nomina terzo responsabile e compilazione del libretto di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate			
39	sostituzione di parti minute deteriorate			
40	pulizia e/o sostituzione alette e griglie di ventilazione			
41	pulizia camera di combustione			
42	pulizia camino e canali fumari			
43	spurgo aria dai circuiti di riscaldamento			
44	ripristinare coibentazioni ed isolamenti termici			
45	pulizia e spurgo radiatori			
46	verniciatura radiatori			
47	installazione e/o sostituzione caldaia, boiler o impianto di condizionamento			
48	sostituzione e riparazione di apparecchiature o di parti di esse, per danno accidentale (esempio non esaustivo: valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri)			
49	adeguamento impianti per il contenimento dei consumi o per adeguamento normativo			
50	ricarica estintori: ispezione e collaudi periodici eseguiti da enti preposti, compresa la tenuta dei libretti			
51	retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali			comunicare al proprietario in nominativo ed inviare periodicamente le verifiche
52	pulizia annuale dell'impianto di riscaldamento (bruciatore, caldaia, canna fumaria, ecc.) - verifiche impianto previste per legge, compresa la tenuta dei libretti			

53	costi per la fornitura del materiale di consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto			
54	installazione, manutenzione e/o sostituzione dei depuratori d'acqua			
55	manutenzione e pulizia e/o sostituzione filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua			
	IMPIANTO IDRO-TERMICO-SANITARIO	CONCESSIONARIO	PROPRIETARIO IMMOBILE	NOTE
56	deostruzione scarichi lavatoi e wc			
57	manutenzione e/o sostituzione rubinetteria usurata, cassette di scarico usurate, danneggiate o difettose e di qualunque accessorio presente nei bagni			
58	manutenzione e/o sostituzione apparecchi sanitari compresi maniglioni bagno disabili			
59	eliminazione perdite e gocciolamenti			
60	sostituzione parti tubazioni usurate			
61	rifacimento completo impianto idro-sanitario			
62	riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, a seguito dell'utilizzo, acquisto materiali di consumo			
63	riparazioni tubazioni esterne ai muri			
64	installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas			
	IMPIANTI ELETTRICI E MESSA A TERRA	CONCESSIONARIO	PROPRIETARIO IMMOBILE	NOTE
65	rifacimento integrale dell'impianto elettrico			
66	riparazione straordinaria dell'impianto elettrico			
67	riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito			
68	sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi, lampade di qualsiasi tipo e reattori ecc...)			
	installazione videocitofono			

69	Sostituzione e manutenzione di impianti soneria, timer luci, citofono o videocitofono se presente			
70	sostituzione lampade degradate interne ed esterne			
71	sostituzione lampade di emergenza			
72	pulizia apparecchi e corpi illuminanti esterni ed interni			
73	sostituzione e/o manutenzione segnalazione di emergenza luminosa e pulsanti di allarme			
74	sostituzione e/o manutenzione centralina antintrusione e rilevatori di presenza			
75	sostituzione e/o manutenzione elementi nei quadri non più funzionanti			
76	serraggione bulloneria sui circuiti di potenza impianti di messa a terra			
77	verifica stato dei dispersori e delle giunzioni della maglia e ogni altro componente per impianto di messa a terra - verifica di legge			
	ARREDI ED ATTREZZATURE	CONCESSIONARIO	PROPRIETARIO IMMOBILE	NOTE
78	manutenzione ordinaria e controlli periodici ascensore			
79	sostituzione ascensore			
80	sostituzione e/o riparazioni arredi danneggiati			
81	sostituzione e/o riparazione attrezzature danneggiate			
82	sostituzione attrezzature ed utensili per la manutenzione			
83	sostituzione e/o riparazione pannelli fonossorbenti			
84	ripristino e sostituzione segnaletica interna ed esterna			