



PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL MUSEO CIVICO ARCHEOLOGICO DI VERUCCHIO E DELLA ROCCA MALATESTIANA DI VERUCCHIO (C.I.G. : 85153354BD).

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 Verucchio 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) 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.

C2) 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.

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 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 e di apparecchi o componenti dell'impianto anti-intrusione.