

TABELLA TECNICA MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

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

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- A) **FINITURE ESTERNE** - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, 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 e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine o porte d'ingresso (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti;
 - installazione, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, cornici, cornicioni, zoccolature, davanzali, gradini e ringhiere, anche con materiali diversi da quelli esistenti;
 - pulizia periodica di grondaie e pluviali;
 - riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
 - installazione di grate, limitatamente al vano finestra;
 - applicazione delle tende da sole e delle zanzariere;
 - rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
 - riparazione delle recinzioni;
 - rifacimento parziale o totale del manto di copertura, dell'impermeabilizzazione e della coibentazione;
 - riparazione, sostituzione o installazione di elementi di arredo esterno.
- B) **FINITURE INTERNE** - Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne degli edifici, tra queste:
- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni;
 - riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
 - riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti.

C) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE - Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:

- apertura e chiusura di vani porta;
- piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti nonché inserimento e spostamento di pareti mobili, nel rispetto dei rapporti di superficie e di aeroilluminazione prescritti;
- spostamento o realizzazione di arredi fissi nel rispetto dei rapporti di cui sopra;
- Interventi di eliminazione di barriere architettoniche.

D) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI - Opere di riparazione, sostituzione e ampliamento degli impianti esistenti:

- sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari, delle rubinetterie e degli scarichi;
- riparazione o rifacimento della rete idrica a valle del punto di consegna (contatore) Abbanoa;
- aggiunta di nuovi punti idrici, compresa l'installazione di nuovi apparecchi igienico-sanitari e la relativa rubinetteria;
- verifica periodica e manutenzione dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria;
- disostruzione, riparazione o rifacimento della rete fognaria sino al sifone di ispezione in area pubblica.

E) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI -

Opere necessarie a mantenere in efficienza ed ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio:

- verifica periodica dell'impianto elettrico, in particolare il corretto funzionamento delle apparecchiature di sicurezza (interruttori differenziali, lampade d'emergenza);
- riparazione dell'impianto elettrico compreso la sostituzione di corpi illuminanti, lampade, interruttori magnetotermici e differenziali, interruttori, deviatori, commutatori, relè, prese e cavi;
- aggiunta di nuovi punti luce, compresi i nuovi corpi illuminanti e le relative lampade;
- riparazione parziale o totale dell'impianto telefonico;
- riparazione parziale o totale dell'impianto citofonico;
- riparazione parziale o totale dell'impianto TV;
- verifica periodica e manutenzione dell'impianto di messa a terra;
- verifica periodica e manutenzione della cabina elettrica e sostituzione di componenti;
- verifica periodica e manutenzione della stazione di alimentazione elettrica di continuità;
- verifica periodica e manutenzione dell'impianto fotovoltaico;
- verifica periodica e manutenzione di attrezzature (estintori, porte tagliafuoco, maniglioni antipánico) e impianti antincendio (dispositivi di rivelazione e allarme: centralina, sirena, sensori, pulsanti sottovetro, combinatore telefonico, linee elettriche);
- verifica periodica e manutenzione dell'impianto termico, compresa la pulizia e/o la sostituzione dei filtri e le ricariche di gas.

Per le frequenze delle verifiche si rimanda al “Fascicolo della manutenzione” facente parte del progetto esecutivo di realizzazione dell'edificio.

N.B.:

- La conduzione dell'impianto termico deve essere affidata ad una ditta abilitata ai sensi dell'art. 7 del DPR 74/2013 che curi la tenuta del libretto d'impianto e gli altri adempimenti previsti nel medesimo DPR e nel DPR 412/1993.
- Le verifiche e i controlli su attrezzature e impianti antincendio deve essere effettuata, da ditta specializzata, con le cadenze previste ai sensi dell'Allegato VI del D.M. 10/03/1998. Il titolare dell'attività è tenuto a conservare il fascicolo dei dispositivi e degli impianti di prevenzione degli incendi da rendere disponibile per eventuali controlli del Comando Provinciale dei VV.F. Il fascicolo dovrà contenere tutta la documentazione consegnata dal comune al titolare dell'attività oltre che un registro in cui vengono annotati tutti gli interventi periodici di verifica e di manutenzione effettuati.
- Le verifiche periodiche e gli interventi manutentivi dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria devono essere affidati a ditta specializzata e accreditata presso la casa costruttrice dell'impianto.