



Università degli Studi di Napoli Federico II
Area edilizia
UfficioTecnicoAreaCentro1

**ATNEO.2501S - Servizio di conduzione e
manutenzione per le strutture afferenti all'UTAC1**

Allegato 7

**DISCIPLINARE TECNICO
MINUTO MANTENIMENTO EDILE**





ATNEO.2501S

Sommario

1. DEFINIZIONI	4
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	4
3. ELENCO OPERE CIVILI OGGETTO DEL SERVIZIO	5
3.1 PARETI E PARTIZIONI INTERNE (TRAMEZZI/CHIUSURE)	5
3.2 INTONACI INTERNI	6
3.3 TINTEGGIATURE DI PARETI, PILASTRI E TUBI INTERNI	6
3.4 TINTEGGIATURE DI SOFFITTI INTERNI	7
3.5 RIVESTIMENTI INTERNI	7
3.6 PAVIMENTI INTERNI E BATTISCOPI	8
3.7 SCALE, GRADINI, RINGHIERE E CORRIMANI INTERNI	9
3.8 SERRAMENTI INTERNI IN LEGNO	9
3.9 SERRAMENTI INTERNI IN METALLO	11
3.10 SERRAMENTI PORTE IN METALLO VERSO L'ESTERNO	12
3.11 SERRAMENTI IN LEGNO FINESTRE	14
3.12 SERRAMENTI IN METALLO FINESTRE	15
3.13 TENDE ALLA VENEZIANA DELLE FINESTRE	17
3.14 CONTROSOFFITTI	17
3.15 CONTROSOFFITTI CARTONGESSO NON SMONTABILE	18
3.16 PARETI E PARTIZIONI ESTERNE	19
3.17 INTONACI ESTERNI	19
3.18 TINTEGGIATURE DI PARETI ESTERNE	20
3.19 RIVESTIMENTI ESTERNI	20
3.20 PAVIMENTI ESTERNI, BATTISCOPI E CORDOLI	20
3.21 SCALE, GRADINI, RINGHIERE E CORRIMANI ESTERNI	21
3.22 CANCELLI E RETI DI RECINZIONE	22
3.23 COPERTURE INCLINATE	23
3.24 COPERTURE PIANE	24
3.25 PLUVIALI E DISCENDENTI	26
4. CONSEGNA DEGLI EDIFICI	27
5. RICONSEGNA DEGLI EDIFICI	27
6. RAPPORTI TECNICI	27
7. ONERI DIVERSI	28



ATNEO.2501S

8. DETRAZIONI E PENALI.....	28
-----------------------------	----

ATNEO.2501S

1. DEFINIZIONI

Il presente Capitolato Tecnico ha lo scopo di descrivere i contenuti tecnici del Servizio di “manutenzione civile edile”. Pertanto, la finalità del presente Capitolato è quella di definire la disciplina normativa e contrattuale relativa all'erogazione del servizio di manutenzione A CANONE e di quella EXTRA-CANONE. I principali termini applicabili al presente servizio per l'univoca interpretazione comprendono:

Area Lorda Esterna: l'area esterna lorda rappresenta la superficie delimitata dalla parte esterna dei muri perimetrali. E' assimilabile alla Superficie Commerciale, data dalla somma della superficie calpestabile e della superficie non calpestabile.

Area Lorda Interna: l'area lorda interna di un piano è la superficie delimitata dalla faccia interna dei muri perimetrali; è calcolata come: Area Lorda Interna = Area Lorda Esterna – Area Muri Perimetrali.

Area Murature Perimetrali: l'area delle murature perimetrali.

Area Murature Interne: l'area dei tramezzi e/o murature portanti interne al perimetro di piano.

Esigenze Manutentive: insieme di tutti gli interventi richiesti e/o previsti per il sistema edificio/impianto.

Immobile: singolo edificio oggetto di manutenzione con relative pertinenze e quant'altro sia oggetto dei servizi in appalto.

Manutenzione Ordinaria Programmata/Preventiva: gli interventi volti al mantenimento degli standard di funzionalità del sistema immobile/impianto, da svolgersi con intervalli di tempo prefissati ed indicate nei singoli capitolati speciali tecnici e volta a ridurre la probabilità di guasto o il degrado di una entità.

Manutenzione Ordinaria Riparativa o a Guasto Compresa nel Canone: gli interventi destinati al ripristino delle anomalie e necessari a mantenere il livello qualitativo e di funzionalità del sistema immobile/impianto. Rientrano in questa categoria anche le attività derivanti da variazioni del contesto normativo e obsolescenze non previste. Si considerano di manutenzione riparativa o a guasto compresi nel canone tutti i singoli interventi entro l'importo della franchigia come risultante dall'Offerta Economica

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'Appaltatore dovrà svolgere le attività descritte nel presente Disciplinare Tecnico nel costante rispetto di tutta la normativa vigente al momento dell'erogazione dei servizi; tali attività sono sempre da intendersi ricomprese nel canone.

Il richiamo alle norme sottintende tutta l'eventuale normativa legislativa di attuazione e di interpretazione, fino al livello delle Circolari Ministeriali e/o dei pareri ufficialmente espressi dalle Autorità competenti.

L'eventuale assenza, nel presente elenco, della citazione di norme legislative e/o tecniche, non esonera comunque l'Appaltatore dall'obbligo di rispettare ogni norma legislativa o tecnica vigente al momento dell'esecuzione delle attività contrattuali.

È fatto obbligo il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi adottati con DM 23 giugno 2022 n. 256, pubblicati in G.U. n. 183 del 6 agosto 2022

Ogni servizio dovrà essere prestato conformemente alle Leggi che lo disciplinano nonché alla normativa legislativa e tecnica.

La sottoscrizione del contratto e del Capitolato, da parte dell'Appaltatore, equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e di loro incondizionata accettazione; inoltre non esime l'Appaltatore dall'osservanza di tutte le Leggi e Regolamenti cogenti qui non espressamente indicati, che l'Appaltatore deve tuttavia conoscere e far rispettare

ATNEO.2501S

3. ELENCO OPERE CIVILI OGGETTO DEL SERVIZIO

Qui di seguito si elencano, le principali opere civili sui cui dovranno essere eseguiti i servizi di manutenzione, siano essi canone, sia extra-canone:

- ✓ Pareti e partizioni interne (tramezzi chiusure)
- ✓ Intonaci interni
- ✓ Tinteggiature di pareti, pilastri e tubi interni
- ✓ Tinteggiatura di soffitti interni
- ✓ Rivestimenti interni
- ✓ Pavimenti interni e battiscopa
- ✓ Scale, gradini, ringhiere e corrimani interni
- ✓ Serramenti legno porte e finestre
- ✓ Serramenti metallo porte e finestre
- ✓ Serramenti esterni
- ✓ Tende alla veneziana
- ✓ Controsoffitti
- ✓ Pareti e partizioni esterne (finiture)
- ✓ Intonaci esterni
- ✓ Tinteggiature di pareti, pilastri esterne
- ✓ Tinteggiatura di soffitti esterni
- ✓ Rivestimenti esterni
- ✓ Pavimenti esterni battiscopa e cordoli
- ✓ Scale, gradini ringhiere corrimani esterni
- ✓ Cancelli e recinzione
- ✓ Coperture
- ✓ Pluviali
- ✓ Sgombero neve relativamente agli ingressi dei presidi
- ✓ Manutenzione verde di pertinenza

3.1 PARETI E PARTIZIONI INTERNE (TRAMEZZI/CHIUSURE)

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti di qualsiasi tipologia di parete o partizione interna (laterizio, cls, cartongesso), compresi eventuali saggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.)	Programmata	Semestrale
Ripristino delle fessurazioni e lesioni con rimozione dell'intonaco e di parte della muratura deteriorate compreso ponteggi di servizio	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

ATNEO.2501S

3.2 INTONACI INTERNI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica presenza su intonaco e colletta di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti di qualsiasi tipologia di parete o partizione interna (laterizio, cls)	Programmata	Semestrale
Ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco con colletta maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado. Operando con rimozione delle parti in fase di distacco o ammalorate, pulizia di fondo con spazzola metallica, preparazione del sottofondo, lavaggio del sottofondo, effettuazione della ripresa con gli stessi materiali dell'intonaco originario ed eventuale aggiunta di collanti o altri prodotti additivanti lavaggio, compreso ponteggio	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.3 TINTEGGIATURE DI PARETI, PILASTRI E TUBI INTERNI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate	Programmata	Semestrale
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco	Programmata	Semestrale
Verifica di qualsiasi tipo di rivestimento plastiche o altro materiale, dello stato di usura, della presenza di macchie di sporco, abrasioni, graffi, alterazioni cromatiche, fessurazioni, rotture, distacchi, perdite di elementi	Programmata	Semestrale
Cancellazione di scritte su tutte le superfici con utilizzo degli originali materiali e colori	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripresa di tinteggiatura, compresa preparazione del fondo, per pareti a causa di infiltrazioni, anche preesistenti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato. Copertura con teli di nylon degli arredi del locale e pulizia dello stesso a fine lavoro	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo, tramite pulizia con lavaggio ad acqua delle superfici con tecniche e detergenti adeguati al tipo di intonaco; eventuale rimozione di macchie, graffiti o	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

ATNEO.2501S

incrostazioni con spazzolatura o con mezzi meccanici o chimici e successivo lavaggio		
Ripristino di verniciatura con ripristino delle superfici degradate di radiatori, con smalto o altro prodotto indicato dall'Amministrazione	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino di verniciatura con ripristino delle superfici degradate dei pilasti con colori uguali a quelli esistenti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripresa delle verniciature dei tubi antincendio all'interno dei locali.	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino di verniciatura con ripristino delle superfici degradate di pareti e soffitti, verniciatura con smalto o altro prodotto indicato dall'Amministrazione, Termosifoni	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.4 TINTEGGIATURE DI SOFFITTI INTERNI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di conservazione della finitura e dell'uniformità cromatica per superfici intonacate e colorate	Programmata	Semestrale
Verifica della presenza di depositi, efflorescenze, bollature, croste, microfessurazioni e sfarinamenti e parti degradate e in fase di distacco	Programmata	Semestrale
Ripresa di tinteggiatura, compresa preparazione del fondo, per pareti a causa di infiltrazioni, anche preesistenti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato. Copertura con teli di nylon degli arredi del locale e pulizia dello stesso a fine lavoro	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino delle superfici degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo sino compreso ponteggio	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.5 RIVESTIMENTI INTERNI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATNEO.2501S

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Sopralluogo con verifica delle superfici di rivestimento con piastrelle nelle aule, nei laboratori, ripostigli e nei bagni	Programmata	Semestrale
Ripristino della continuità delle superfici di rivestimento, con sostituzione delle piastrelle deteriorate e rifacimento dei giunti degradati	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sopralluogo con verifica delle superfici di rivestimento con pvc	Programmata	Semestrale
Ripristino della continuità delle superfici di rivestimento, con sostituzione del pvc deteriorato e rifacimento dei giunti degradati	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.6 PAVIMENTI INTERNI E BATTISCOPA

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Pavimenti in ceramica monocottura ceramica grès, cotto, pietra serena o altro materiale esistente		
Eventuali piccoli lavori di ripristino dei giunti e della planarità dei pavimenti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone o a guasto non compresa nella franchigia	Su richiesta a ticket
Riparazioni o sostituzioni parziali della pavimentazione, con rifacimento del sottofondo, nelle zone più soggette a usura	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Controllo dell'aderenza delle piastrelle e di eventuali fessurazioni del pavimento	Programmata	Semestrale
Pavimenti in linoleum e/o PVC		
Controllo delle condizioni di conservazione e incollaggio (regolarità della superficie, eventuali rigonfiamenti o sollevamenti dei bordi)	Programmata	Semestrale
Controllo, pulizia e ripristino (ove necessario) delle fugature	Programmata	Semestrale
Smontaggio, spostamenti, traslochi, rimozioni e ricollocazioni di arredi e accessori di qualsiasi genere connessi agli interventi in oggetto in qualsiasi locale interessato	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

ATNEO.2501S

Ripresa di parti danneggiate o usurate usura	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Battiscopa		
Controllo dell'aderenza e di eventuali rotture o distacchi	Programmata	Semestrale o Su richiesta a ticket
Eventuali piccoli lavori di ripristino o sostituzione del battiscopa	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Controllo dell'aderenza e di eventuali rotture o distacchi	Programmata	Semestrale o Su richiesta a ticket
Eventuali piccoli lavori di ripristino o sostituzione del battiscopa	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.7 SCALE, GRADINI, RINGHIERE E CORRIMANI INTERNI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Controllo delle condizioni di conservazione e incollaggio (regolarità della superficie, eventuali rigonfiamenti o sollevamenti del battipiede e del battiscopa)	Programmata	Semestrale
Controllo, pulizia, e ripristino (ove necessario) delle fugature	Programmata	Semestrale
Ripresa di parti danneggiate o usurate	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Controllo della ringhiera in ogni sua parte ancoraggio alla scala	Programmata	Semestrale
Ripresa di parti sverniciate o danneggiate delle ringhiere	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.8 SERRAMENTI INTERNI IN LEGNO

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante	Programmata	Semestrale

ATNEO.2501S

Rilievo di attacco biologico per variazioni del microclima e di insetti xilofagi (per serramenti lignei)	Programmata	Semestrale
Controllo del degrado delle finiture	Programmata	Semestrale
Controllo del fissaggio del telaio al controtelaio	Programmata	Semestrale
Controllo dello squadro	Programmata	Semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta	Programmata	Semestrale
Verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura	Programmata	Semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraluce fissi o apribili, ecc.)	Programmata	Semestrale
Verifica presenza di venature, opacizzazioni, di formazione di condense, e altre forme di degrado	Programmata	Semestrale
Verifica dei fermavetro, dei mastici, degli stucchi e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura	Programmata	Semestrale
Verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti	Programmata	Semestrale
Pulizia e smacchiatura del telaio, delle mostre, dei profili e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi adeguati al materiale di cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.	Programmata	Semestrale
Pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici	Programmata	Semestrale
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili	Programmata	Semestrale
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso	Programmata	Semestrale
Sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessatura della parete dei controtelai	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, grani, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti maniglie apri chiudi dei bagni	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

ATNEO.2501S

Ripristino/sostituzione si superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Riparazione di pannellature, specchiature, modanature delle ante di qualsiasi tipo e materiale compresa la fornitura di nuovi elementi il più possibile simili agli esistenti tra quelli reperibili in commercio, o artigianalmente riproducibili	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente dei controtelai	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.9 SERRAMENTI INTERNI IN METALLO

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante controllo del fissaggio del telaio al controtelaio	Programmata	Semestrale
Controllo dello squadro	Programmata	Semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta	Programmata	Semestrale
Verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura	Programmata	Semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraluce fissi o apribili, ecc.)	Programmata	Semestrale
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre, dei telai e, eventualmente, dei controtelai	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Verifica dei fermavetro, delle guarnizioni, di qualsiasi natura	Programmata	Semestrale
Verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti	Programmata	Semestrale

ATNEO.2501S

Pulizia e smacchiatura del telaio, delle mostre, dei profili e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi adeguati al materiale di cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.; pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici	Programmata	Semestrale
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili	Programmata	Semestrale
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso	Programmata	Semestrale
Sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Risquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessatura della parete dei controtelai in ferro	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infilso, sgrassatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente dei controtelai	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.10 SERRAMENTI PORTE IN METALLO VERSO L'ESTERNO

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:



ATNEO.2501S

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante controllo del fissaggio del telaio al controtelaio	Programmata	Semestrale
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre, dei telai e, eventualmente, dei controtelai	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie) e della funzionalità di eventuali dispositivi chiudiporta	Programmata	Semestrale
Verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura	Programmata	Semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraluce fissi o apribili, ecc.)	Programmata	Semestrale
Verifica dei fermavetro, dei mastici, delle guarnizioni, di qualsiasi natura	Programmata	Semestrale
Verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti	Programmata	Semestrale
Pulizia e smacchiatura del telaio, delle mostre, dei profili e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi adeguati al materiale di cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.; pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici	Programmata	Semestrale
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di eventuali dispositivi chiudiporta e di tutti gli organi di manovra e parti mobili	Programmata	Semestrale
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso	Programmata	Semestrale
Sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Riquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessonatura della parete dei controtelai in ferro	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti eventuali dispositivi chiudiporta non funzionanti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket

ATNEO.2501S

Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrassatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre, dei telai e, eventualmente, dei controtelai	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.11 SERRAMENTI IN LEGNO FINESTRE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante controllo del fissaggio del telaio al controtelaio	Programmata	Semestrale
Controllo dello squadro	Programmata	Semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura parte a vasistas)	Programmata	Semestrale
Verifica della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie)	Programmata	Semestrale
Verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura	Programmata	Semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraluce fissi o apribili, ecc.)	Programmata	Semestrale
Verifica dei fermavetro, delle guarnizioni, di qualsiasi natura	Programmata	Semestrale
Verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti	Programmata	Semestrale
Verifica dei vetri delle finestre fisse, a vasistas o ad anta apribile	Programmata	Semestrale
Pulizia e smacchiatura del telaio, delle mostre, dei profili e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi adeguati al materiale di cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.; pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per	Programmata	Semestrale

ATNEO.2501S

asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici		
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di tutti gli organi di manovra e parti mobili	Programmata	Semestrale
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso	Programmata	Semestrale
Controllo delle finestre dei locali tecnici o di servizio con accesso limitato	Programmata	Semestrale
Sostituzione di parte deteriorate delle finestre locali tecnici, lamelle inclinate e supporti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Riquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessonatura della parete dei controtelai	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di chiusura e apparecchiature non più funzionanti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone a	Su richiesta a ticket
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciatura in almeno due strati a pennello o a spruzzo	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione dei serramenti non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre e dei telai e, eventualmente dei controtelai	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.12 SERRAMENTI IN METALLO FINESTRE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante controllo del fissaggio del telaio al controtelaio	Programmata	Semestrale
Controllo dello squadro	Programmata	Semestrale
Verifica della funzionalità del serramento (apertura-chiusura parte a	Programmata	Semestrale



ATNEO.2501S

vasistas)		
Verifica della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dell'ortogonalità e del corretto funzionamento delle parti mobili, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie)	Programmata	Semestrale
Verifica degli organi di serraggio ad anta aperta controllando i movimenti delle aste di chiusura	Programmata	Semestrale
Verifica della stabilità e tenuta delle eventuali superfici vetrate (specchiature, sopraluce fissi o apribili, ecc.)	Programmata	Semestrale
Verifica dei fermavetro, delle guarnizioni, di qualsiasi natura	Programmata	Semestrale
Verifica stato adesione e degrado eventuali pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti	Programmata	Semestrale
Verifica dei vetri delle finestre fisse, a vasistas o ad anta apribile	Programmata	Semestrale
Pulizia e smacchiatura del telaio, delle mostre, dei profili e dell'anta con prodotti detergenti non aggressivi adeguati al materiale di cui è costituito il serramento e in base alle indicazioni dei produttori, rimozione accurata dei depositi di sporco in prossimità dei fori, asole, ecc.; pulizia e lubrificazione delle guarnizioni in elastomero per asportazione di accumuli di sporco o di eventuali agenti biologici	Programmata	Semestrale
Lubrificazione ed ingrassaggio delle cerniere, delle maniglie, delle serrature e di tutti gli organi di manovra e parti mobili	Programmata	Semestrale
Registrazione delle viti, delle cerniere, delle maniglie per compensare gli assestamenti prodotti dall'uso	Programmata	Semestrale
Controllo delle finestre dei torrioni locali tecnici verifica dei supporti della parte a lamella fissa inclinata e della struttura	Programmata	Semestrale
Sostituzione di parte deteriorate delle finestre locali tecnici, lamelle inclinate e supporti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa	Su richiesta a ticket
Sostituzione di piccole parti di ferramenta e di rondelle in ottone, previa sfilatura delle ante	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Riquadratura mediante spessoramento o limatura, o spessatura della parete dei controtelai in ferro	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione di ferramenta, parti mobili, maniglie, dispositivi di autochiusura e apparecchiature non più funzionanti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino/sostituzione di superfici e specchiature vetrate, delle sigillature, delle guarnizioni, dei fermavetro, di pellicole protettive di sicurezza e/o opacizzanti, ecc.	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura totalmente o parzialmente, previo smontaggio dell'infisso, sgrassatura,	Manutenzione riparativa	Su richiesta a ticket

ATNEO.2501S

spazzolatura e carteggiatura delle superfici, rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione della nuova verniciature in almeno due strati a pennello o a spruzzo	o a guasto compresa nel canone	
Sostituzione dei serramenti interni non più idoneamente e dignitosamente riparabili e funzionanti, delle mostre, dei telai e, eventualmente, dei controtelai	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.13 TENDE ALLA VENEZIANA DELLE FINESTRE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di conservazione delle veneziane interne delle finestre	Programmata	Semestrale
Verifica delle guide in filo in plastica delle veneziane interne delle finestre	Programmata	Semestrale
Controllo dei meccanismi di apertura e chiusura delle veneziane	Programmata	Semestrale
Sostituzione delle veneziane deteriorate e non più riparabili con materiale dello stesso colore e forma	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione di meccanismi di apertura e chiusura del saliscendi e della in nylon guida	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Sostituzione delle asticelle per il movimento delle veneziane alte	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket

3.14 CONTROSOFFITTI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica della stabilità degli elementi per garantire la sicurezza	Programmata	Semestrale
Controllo delle botole di ispezione impianti nel controsoffitto	Programmata	Semestrale

ATNEO.2501S

Revisione e/o riparazione delle botole di ispezione impianti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Controllo ed eventuale sistemazione di parti danneggiate	Programmata	Semestrale
Verifica della stabilità degli elementi per garantire la sicurezza	Programmata	Semestrale
Controllo ed eventuale sistemazione di controsoffitti smossi	Programmata	Semestrale
Controllo ed eventuale sistemazione dei cavetti metallici e ganci di attacco	Programmata	Semestrale
Riallineamento delle strutture portanti in vista e non del controsoffitto	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Sostituzione di pannelli deteriorati o rotti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Verifica della stabilità degli elementi per garantire la sicurezza	Programmata	Semestrale
Controllo ed eventuale sistemazione di controsoffitti smossi	Programmata	Semestrale
Controllo ed eventuale sistemazione dei cavetti metallici e ganci di attacco	Programmata	Semestrale
Riallineamento delle strutture portanti in vista e non del controsoffitto	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Sostituzione di pannelli deteriorati o rotti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket

3.15 CONTROSOFFITTI CARTONGESSO NON SMONTABILE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica della stabilità degli elementi per garantire la sicurezza	Programmata	Semestrale
Controllo delle botole di ispezione impianti nel controsoffitto	Programmata	Semestrale

ATNEO.2501S

Revisione e/o riparazione delle botole di ispezione impianti nel controsoffitto	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Controllo ed eventuale sistemazione di parti danneggiate	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.16 PARETI E PARTIZIONI ESTERNE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica presenza di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti di qualsiasi tipologia di parete o partizione (laterizio, cls, cartongesso), compresi eventuali assaggi e opere di indagine minimali (scrostamento intonaco, ecc.)	Programmata	Semestrale
Ripristino delle fessurazioni e lesioni con rimozione dell'intonaco e di parte della muratura deteriorate (fino a 50,00 mq annui) compreso ponteggi di servizio fino a 3,00 ml di altezza	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino delle fessurazioni e delle lesioni con spillature di fissaggio	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket

3.17 INTONACI ESTERNI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica presenza su intonaco di fessurazioni e lesioni, cavillature, rotture, deterioramenti e danneggiamenti di qualsiasi tipologia di parete o partizione esterna (laterizio, cls)	Programmata	Semestrale
Ripristino del paramento in cemento armato ammalorato con demolizione e ripristino con appositi prodotti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

ATNEO.2501S

3.18 TINTEGGIATURE DI PARETI ESTERNE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica e controllo della tinteggiatura e verniciatura dei pilastri	Programmata	Semestrale
Verifica e controllo della tinteggiatura delle parti in cemento armato velette parapetti	Programmata	Semestrale
Controllo della tinteggiatura delle parti in cemento armato delle scale e dei parapetti	Programmata	Semestrale
Ripristino delle parti ammalorate del cemento armato delle scale o dei parapetti con scarnificazione delle parti deteriorate trattamento del ferro e ripristino del cemento armato	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.19 RIVESTIMENTI ESTERNI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Controllo del fissaggio e della malta di stuccatura dei rivestimenti delle pareti esterne di qualsiasi tipo	Programmata	Semestrale
Ancoraggio suppletivo e ripresa stuccatura rivestimento delle pareti esterne, compreso ponteggi o bracci telescopici di servizio	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Controllo delle mattonelle in monocottura antigeliva poste a rivestimento di parapetti	Programmata	Semestrale
Controllo planarietà del rivestimento in monocottura antigeliva con sostituzione di parti danneggiate o rotte	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.20 PAVIMENTI ESTERNI, BATTISCOPA E CORDOLI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:



ATNEO.2501S

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Eventuali piccoli lavori di ripristino dei giunti e della planarità	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Riparazioni o sostituzioni parziali del battiscopa	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Controllo dell'aderenza delle piastrelle e di eventuali fessurazioni	Programmata	Semestrale
Eventuali piccoli lavori di ripristino dei giunti e della planarità	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Controllo dei cordoli dei giardini eventuali rotture o dissesti	Programmata	Semestrale
Ripristino di cordoli rotti o deteriorati e pericolosi con rimozione della parte danneggiata e sostituzione con uno di ugual misura e forma	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.21 SCALE, GRADINI, RINGHIERE E CORRIMANI ESTERNI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
SCALA rivestimento pietra		
Controllo delle condizioni di conservazione e incollaggio regolarità della superficie, eventuali rigonfiamenti o sollevamenti del batti piede e del battiscopa	Programmata	Semestrale
Controllo, pulizia, e ripristino (ove necessario) delle fugature	Programmata	Semestrale
Ripresa di parti danneggiate o usurate	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Scala gradini gomma		
Controllo delle condizioni di conservazione e incollaggio (regolarità della superficie, eventuali rigonfiamenti o sollevamenti del batti piede e del battiscopa)	Programmata	Semestrale



ATNEO.2501S

Controllo, pulizia, e ripristino (ove necessario) delle fugature	Programmata	Semestrale
Ripresa di parti danneggiate o usurate	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Controllo del gradino in cemento armato prefabbricato	Programmata	Semestrale
Sostituzione del gradino in cemento armato prefabbricato	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Controllo del corrimano in ogni sua parte ancoraggio al parapetto in c.a. della scala	Programmata	Semestrale
Ripresa parti danneggiata del corrimano	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Ripresa di parti sverniciate o danneggiate della ringhiera	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Scala gradini monocottura		
Controllo delle condizioni di conservazione e incollaggio (regolarità della superficie, eventuali rigonfiamenti o sollevamenti del batti piede e del battiscopa)	Programmata	Semestrale
Controllo, pulizia, e ripristino (ove necessario) delle fugature	Programmata	Semestrale
Ripresa di parti danneggiate o usurate	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripresa di parti danneggiate o usurate del rivestimento dei parapetti di protezione	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.22 CANCELLI E RETI DI RECINZIONE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, degli elementi e delle opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta, degli accessori, ecc.	Programmata	Semestrale

ATNEO.2501S

cancelli a due o più ante apribili su cerniera		
Verifica della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, degli elementi e delle opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta, degli accessori, ecc. ad anta e reti	Programmata	Semestrale
Pulizia delle guide dei cancelli scorrevoli, fornitura e erogazione olio idrorepellente anticorrosivo lubrificante per i meccanismi delle serrature e spalmatura di grasso siliconico ai cardini dei cancelli	Programmata	Semestrale
Sostituzione di elementi, accessori e ferramenta guasta dei cancelli non motorizzati e reti di recinzioni	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino opere metalliche di qualsiasi tipo e dimensione in oggetto, con recupero della stabilità delle opere e dei singoli elementi tramite saldature o qualunque altro sistema di fissaggio (rivettature, bullonature, chiodature, ecc), sistemazione o rifacimento degli ancoraggi	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Controllo della rete di recinzione dei plessi	Programmata	Semestrale
Ripristino o sostituzione di parte di rete di recinzione danneggiata compresa la sostituzione di paletti, fili tenditoi e montaggio di tratti di rete mancanti e/o divelti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.23 COPERTURE INCLINATE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie e ramaglie e di organismi vegetali che possono creare eventuali ostruzioni alle vie di deflusso delle acque	Programmata	Semestrale
Verifica della presenza di eventuali nidi di insetti o piccoli animali che possono creare eventuali ostruzioni alle vie di deflusso delle acque	Programmata	Semestrale
Rilievo di eventuali distacchi e sormonti, e scollamenti di giunti e fissaggi	Programmata	Semestrale
Rilievo di eventuali distacchi dell'impermeabilizzazione	Programmata	Semestrale
Verifica delle condizioni generali del manto di copertura in coppi ed embrici, rimessa in opera di quegli elementi scorsi, sostituzione di quelli deteriorati o rotti in misura del 2% della superficie coperta	Programmata	Semestrale

ATNEO.2501S

Verifica alla base di tutti gli aggetti dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi e sormonti, e scollamenti di giunti e fissaggi	Programmata	Semestrale
Verifica delle scossaline di rame poste in copertura grembialine tubi, perimetro tetto e copertura giunti	Programmata	Semestrale
Verifica delle scossaline di acciaio poste a protezione dei giunti per copertura di parapetti o affacci	Programmata	Semestrale
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa l'asportazione di organismi vegetali o biologici	Programmata	Semestrale
Ripristino/sostituzione del manto di copertura in embrici coppi per una superficie superiore a 5 mq, per restituirne l'integrità e funzionalità, eliminazione di dissesti o elementi rotti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, fino ad una superficie complessiva di 30 mq annui , per restituirne l'integrità e funzionalità, per l'eliminazione di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti, con il recupero e/o la sostituzione degli elementi praticabili di copertura per l'eliminazione di zone soggette a ristagno di acqua e inibizioni	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino di grembialine a protezione dei tubi di sfiato, scossaline di rame perimetrali e copertura dei giunti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino di scossaline di acciaio perimetrali e copertura dei giunti o dei parapetti o affacci	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket

3.24 COPERTURE PIANE

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie e ramaglie e di organismi vegetali che possono creare eventuali ostruzioni alle vie di deflusso delle acque	Programmata	Trimestrale
Verifica dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie e ramaglie e di organismi vegetali che possono creare eventuali ostruzioni alle vie di deflusso delle acque	Programmata	Trimestrale
Verifica della presenza di eventuali nidi di insetti o piccoli animali che	Programmata	Trimestrale

ATNEO.2501S

possono creare eventuali ostruzioni alle vie di deflusso delle acque		
Rilievo di eventuali distacchi e sormonti, e scollamenti di giunti e fissaggi	Programmata	Trimestrale
Verifica delle condizioni generali dei pavimenti e la funzionalità della superficie impermeabilizzante di copertura, con verifica dell'assenza di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti	Programmata	Trimestrale
Verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e inibizione; verifica dell'adesione e continuità del manto di impermeabilizzazione e soprattutto in corrispondenza dei bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo i muretti perimetrali, alla base di areatori e terminali di canne fumarie e sfiati canneeggiate	Programmata	Trimestrale
Verifica delle zone soggette a ristagno d'acqua e inibizione	Programmata	Trimestrale
Verifica delle condizioni generali del pavimento in quadroni di graniglia	Programmata	Trimestrale
Verifica alla base di tutti gli aggetti dovunque si rendesse necessario; rilievo di eventuali distacchi e sormonti, e scollamenti di giunti e fissaggi	Programmata	Trimestrale
Verifica delle scossaline di rame poste in copertura grebbiate tubi, perimetro tetto e copertura giunto	Programmata	Trimestrale
Verifica delle scossaline di acciaio poste a protezione dei giunti per copertura di parapetti o affacci	Programmata	Trimestrale
Verifica delle tubazioni in PVC delle acque meteoriche bocchettoni di scarico e parafoglie	Programmata	Trimestrale
Verifica del battiscopa in graniglia o dell'intonaco facente funzione di battiscopa in copertura	Programmata	Trimestrale
Verifica del battiscopa	Programmata	Trimestrale
Ripristino o sostituzione del battiscopa in monocottura	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Ripristino o sostituzione del battiscopa in graniglia o dell'intonaco facente funzione di battiscopa nei locali tecnici in copertura	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie dalle superfici della copertura, dalle zone di compluvio, dalle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali, compresa l'asportazione di organismi vegetali o biologici	Programmata	Semestrale
Ripristino/sostituzione del pavimento quadroni di graniglia o breccino (fino ad una superficie, per restituire l'integrità e funzionalità, eliminazione di dissesti o quadroni rotti)	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

ATNEO.2501S

Rifacimento di sottofondo per ripresa e rifacimento di pendenze, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno di acqua e inibizioni;	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino/sostituzione del manto di copertura per tutti gli strati interessati e necessari, per restituirne l'integrità e funzionalità, per l'eliminazione di fessurazioni, tagli, ondulazioni, bolle e scorrimenti, con il recupero e/o la sostituzione degli elementi praticabili di copertura (mattonelle monocottura, pavimenti in graniglia galleggianti o non); rifacimento di sottofondo per ripresa di pendenze, per l'eliminazione di zone soggette a ristagno di acqua e inibizioni; ripristini delle adesioni e discontinuità del manto di impermeabilizzazione, di vario genere, per tutti gli strati interessati e necessari soprattutto in corrispondenza di bocchettoni di scarico, converse, risvolti lungo muretti e terminali di canne di sfiato, alla base di tutti gli aggetti e dovunque si rendesse necessario dei sormonti, di giunti e fissaggi	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino/sostituzione del pavimento in monocottura antigelifa varie misure, fino ad una superficie complessiva di 10 mq, per restituirne l'integrità e funzionalità, eliminazione di dissesti o mattonelle rotte; Ripristino/sostituzione del pavimento in quadroni di graniglia, per restituirne l'integrità e funzionalità, eliminazione di dissesti o quadroni rotti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket
Ripristino di grembialine a protezione dei tubi di sfiato, scossaline di rame perimetrali e copertura dei giunti	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Ripristino di scossaline di acciaio perimetrali e copertura dei giunti o dei parapetti o affacci	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone;	Su richiesta a ticket
Ripristino delle tubazioni in PVC di scarico delle acque meteoriche del messicano, e del parafoglie	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

3.25 PLUVIALI E DISCENDENTI

Sopralluogo con verifica dello stato manutentivo generale, ripristini e/o sostituzioni necessarie a garantire funzionalità, le operazioni di manutenzione ordinaria verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme in particolare relativamente a:

ATTIVITA', CONTROLLI e/o INTERVENTI	TIPO MANUTENZIONE	FREQUENZA
Verifica della funzionalità dello stato di conservazione dei bocchettoni, parafoglie, griglie e pluviale compreso gli staffaggi in vista nei controsoffitti terminali inferiori di allaccio alla rete orizzontale	Programmata	Trimestrale
Pulizia con rimozione dei depositi, detriti, foglie, ecc. dai bocchettoni		Trimestrale

ATNEO.2501S

di raccolta e prova del pluviale con l'acqua	Programmata	
Pulizia dal calcare con apposita attrezzatura del pluviale per almeno 10,00 ml. compreso distacco al piede per recupero materiale rimosso e pulizia con l'acqua	Programmata	Trimestrale
Controllo nelle fondazioni delle tubazioni di scarico acque bianche staffe in metallo o altro materiale di sostegno, giunti manicotti, raccordi	Programmata	Trimestrale
Controllo nei pozzetti esterni della funzionalità delle tubazioni di scarico tenendo presente che in alcuni chiusini è convogliato il tubo del drenaggio	Programmata	Trimestrale
Controllo del tubo di drenaggio che passa nelle fondazioni praticabili	Programmata	Trimestrale
Pulizia dei pozzetti esterni acque bianche da foglie o ramaglie portate dal tubo di drenaggio	Programmata	Trimestrale
Riparazione e/o sostituzione della calata ostruita dal calcare e non riparabile compreso staffaggi in parete	Manutenzione riparativa o a guasto compresa nel canone	Su richiesta a ticket

4. CONSEGNA DEGLI EDIFICI

Gli edifici oggetto del contratto verranno consegnati dall'Università nello stato di fatto in cui si trovano, come da allegato al presente disciplinare tecnico.

Con verbale di consegna, stilato in contraddittorio tra l'Università degli Studi di Napoli Federico II e l'appaltatore per la valutazione dello stato iniziale di tutti gli edifici presenti in campo, l'Appaltatore prende in carico gli edifici.

5. RICONSEGNA DEGLI EDIFICI

Gli edifici dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale previa verifica, in contraddittorio tra l'Università degli Studi di Napoli Federico II ed Appaltatore, con verbale attestante lo stato di efficienza.

Alla scadenza del contratto gli edifici dovranno essere riconsegnati all'Università degli Studi di Napoli Federico II specificando le variazioni effettuate durante la durata dell'appalto rispetto al verbale di consegna.

6. RAPPORTI TECNICI

L'Appaltatore, attraverso la persona o gli addetti responsabili dovrà predisporre e tenere aggiornata apposita reportistica delle attività periodiche e su chiamata eseguite, ovvero i controlli periodici, gli interventi manutentivi ordinari (a canone) e straordinari (extra-canone), inoltre entro 24 ore dovrà segnalare al DEC ogni anomalia o disservizio che necessiti di interventi siano essi a canone che extra-canone.

Per la gestione del Servizio si rimanda al CSA: art. 29 (*Sistema Informativo e Gestionale*), art. 31 (*Servizi di Manutenzione*), art. 32 (*Programma Operativo degli interventi*).





ATNEO.2501S

7. ONERI DIVERSI

Resta inteso che, considerata la natura degli interventi costituenti presidi indispensabili per le attività che si svolgono all'interno degli Edifici, tutti gli elementi che durante le visite programmate e/o periodiche risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti, in modo da ripristinare la perfetta efficienza.

L'Appaltatore, su richiesta dell'Amministrazione, dovrà provvedere alla fornitura del materiale che si rendesse necessario.

Eventuali provvedimenti adottati dalle autorità per l'inadempienza a quanto previsto dalle normative vigenti saranno da ritenersi a carico dell'Appaltatore.

Resta inteso che, considerato l'appalto in oggetto che costituisce motivo predominante della sicurezza per le attività che si svolgono nell'edificio, tutti gli elementi che durante le visite di sorveglianza, programmate e/o periodiche risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti, in modo da riportare all'efficienza gli edifici.

L'Appaltatore dovrà provvedere tempestivamente ad informare il Committente di eventuali deficienze o mancanze che potrebbero provocare pericolo per gli utenti, comunicando il tempo di indisponibilità prevista che prenderà i provvedimenti del caso.

8. DETRAZIONI E PENALI

DETRAZIONI

Interventi straordinari o interruzione del funzionamento di interi impianti, nonché lavori che rendessero non fruibili intere aree degli edifici comporteranno le detrazioni in quota parte (superfici o elementi) dei rispettivi corrispettivi del Canone di Conduzione.

Esempio: lavori di manutenzione di un piano comporta la detrazione dal Servizio di Conduzione del canone per le superfici della Manutenzione della Manutenzione Edile, Impianti Elettrici, Impianti Idrico-Sanitari.

Per gli impianti Antincendio la detrazione è valutata in rapporto alla presenza di una centralina dedicata nella zona interessata dagli interventi o meno: nel primo caso la detrazione riguarderà la centralina e tutti i componenti presenti nel piano. Nel caso contrario se la centralina non è dedicata non saranno applicate detrazioni.

Stessa logica sarà applicata agli Impianti di Riscaldamento e Condizionamento.

PENALI

Tutte le attività previste dal presente Disciplinare devono essere programmate nel POI secondo quando disciplinato dall'art. 32 del CSA, pena l'applicazione delle penali di cui all'art. 38.

Il mancato raggiungimento degli target stabiliti nell'art. 37.2 del CSA comporterà l'applicazione delle relative penali.

Le percentuali di target/anomalia si riferiscono alla singola attività prevista nel POI.

Si ribadisce che il controllo e la rilevazione degli obiettivi di performance, avverrà su base Mensile e/o Trimestrale, ma darà luogo a detrazioni che saranno applicate come riduzione sul canone Trimestrale successivo a quello di rilevazione.