

## CAPITOLATO SPECIALE TECNICO PER LA MANUTENZIONE INTEGRATA (Impiantistica ed edile)

**STRUTTURE:**

- **CTRP (Comunità Terapeutica Residenziale Protetta)**  
Via Ospitale, 16, 32041 Auronzo di Cadore BL.
- **Comunità Alloggio Modulo di base**  
Via Ospitale, 16, 32041 Auronzo di Cadore BL

---

### OGGETTO DEL SERVIZIO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il presente Capitolato definisce le condizioni tecniche e gli oneri relativi al servizio di manutenzione ordinaria, preventiva e correttiva degli impianti tecnologici e della parte edile a servizio delle strutture oggetto dell'appalto.

### MANUTENZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Le manutenzioni ordinarie, preventive e correttive degli impianti presso le strutture **Modulo di Base** e **CTRP di Auronzo di Cadore** rimarranno a carico dell'Azienda Ulss Dolomiti. Le aree di intervento coperte dal servizio comprendono le seguenti tipologie impiantistiche:

Impianti Termoidraulici e ACS: centrali termiche, sistemi di riscaldamento e rete di distribuzione acqua calda sanitaria.

Impianti di Climatizzazione: sistemi di condizionamento, unità di trattamento aria (UTA) e ventilazione meccanica (VMC).

Impianti Idrico-Sanitari: reti idriche, sistemi di scarico e trattamenti specifici (inclusa la prevenzione Legionella).

Impianti Elettrici e Speciali: distribuzione elettrica, illuminazione di emergenza, impianti di terra e sistemi di rilevazione fumi.

### Procedure per la segnalazione dei guasti:

Per ogni necessità di intervento correttivo o in caso di guasto improvviso, la procedura prevede l'attivazione della ditta incaricata tramite il numero verde **800.230.406**.

All'atto della chiamata è necessario specificare la struttura interessata e la natura del disservizio per la corretta assegnazione della priorità.

**Gruppo Appartamento Protetto** di Pieve di Cadore: L'aggiudicatario subentrerà nella locazione dell'immobile, assumendo a proprio carico gli oneri manutentivi ordinari previsti dalla normativa vigente in materia di locazione e dagli eventuali

accordi e regolamenti condominiali. Dovrà provvedere altresì, a propria cura e spese, alle volture e all'intestazione delle utenze relative all'immobile.

## **MANUTENZIONE ORDINARIA PARTE EDILE**

### **Tinteggiature e stuccature**

I locali oggetto dell'appalto vengono consegnati tinteggiati. Rientra tra gli obblighi di manutenzione ordinaria dell'Appaltatore la corretta conservazione delle superfici murarie interne dell'immobile.

La tinteggiatura, comprensiva delle necessarie stuccature e riprese, dovrà essere effettuata con cadenza almeno triennale e, in ogni caso, obbligatoriamente al momento della riconsegna degli immobili alla Stazione Appaltante.

### **Ringhiere esterne**

Le ringhiere esterne, comprensive di parapetti, corrimano e relativi elementi di fissaggio, costituiscono componenti rilevanti ai fini della sicurezza e della protezione degli utenti. L'Appaltatore è tenuto a garantirne la costante efficienza, stabilità e integrità mediante adeguata manutenzione ordinaria.

Le verifiche dovranno essere effettuate con cadenza almeno annuale e ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità in relazione allo stato di conservazione o a seguito di eventi atmosferici rilevanti e in ogni caso prima della riconsegna degli immobili alla stazione appaltante.

### **Manutenzione dei serramenti**

I serramenti, comprensivi di porte, finestre, persiane, tapparelle e relativi accessori, costituiscono elementi essenziali ai fini dell'isolamento termo-acustico e della sicurezza degli ambienti. L'Appaltatore è tenuto ad assicurare un'adeguata manutenzione ordinaria finalizzata a garantirne la piena efficienza e funzionalità.

Le verifiche dovranno essere effettuate con cadenza almeno annuale e ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità, nonché obbligatoriamente prima della riconsegna degli immobili alla Stazione Appaltante.

Le chiusure di sicurezza, quali serrature e maniglie, dovranno essere oggetto di verifica periodica al fine di garantirne il corretto funzionamento. In caso di rottura o malfunzionamento, si dovrà procedere alla tempestiva sostituzione degli elementi difettosi.

Le operazioni di controllo e manutenzione dovranno essere eseguite con cadenza almeno annuale o ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. È inoltre fatto obbligo all'Appaltatore di effettuare verifiche semestrali su serramenti, porte e serrature,

trasmettendo alla Stazione Appaltante apposita reportistica sotto forma di check list attestante lo stato manutentivo e la regolare funzionalità degli elementi controllati.

### **Piccoli ripristini per atti vandalici**

In caso di danneggiamenti riconducibili ad atti vandalici, quali rottura di piastrelle, danneggiamenti alle superfici murarie, rottura di tende, paretine doccia, corpi illuminanti o elementi simili, l'Appaltatore dovrà provvedere alla sostituzione degli elementi danneggiati e all'esecuzione dei necessari interventi di ripristino, al fine di ricondurre i locali allo stato originario.

Tali interventi rientrano nella franchigia prevista pari a € 500,00. Qualora si rendessero necessari interventi di manutenzione straordinaria di competenza della Stazione Appaltante derivanti da accertata negligenza nell'esecuzione della manutenzione ordinaria da parte dell'Appaltatore, i relativi oneri economici saranno integralmente posti a carico dello stesso.

### **Manutenzioni Straordinarie**

Gli interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti dalla normativa vigente, restano ad esclusivo carico della Stazione Appaltante.

Tuttavia, qualora la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria sia riconducibile all'omessa, tardiva o insufficiente esecuzione della manutenzione ordinaria (ivi inclusi i controlli periodici e le verifiche specificate nei paragrafi precedenti) da parte dell'Appaltatore, i relativi oneri economici e operativi saranno posti a totale ed esclusivo carico dell'Appaltatore medesimo.

In tali circostanze, l'Appaltatore non potrà avanzare alcuna richiesta di compenso extra o rimborso, restando altresì responsabile per eventuali danni diretti o indiretti causati alla struttura o a terzi a seguito della mancata manutenzione.