

ALLEGATO B

Manutenzione ordinaria

Si intende per **manutenzione ordinaria** la serie di interventi di manutenzione a guasto e preventiva, periodica, atti a mantenere gli immobili oggetto della locazione sia in condizioni d'uso adeguate ed in sicurezza nei confronti del pericolo imminente e dell'insidia sia in condizioni d'uso secondo standard prefissati in modo che possano essere utilizzati per gli scopi per i quali sono stati locati.

Pertanto la **manutenzione ordinaria** comprende tutti gli interventi di riparazione, di rinnovamento o disostituzione delle finitine degli edifici e di reintegro di modeste parti strutturali, e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, le recinzioni e passi carrabili, ecc.

Manutenzione straordinaria

Si intende per **manutenzione straordinaria** la serie di interventi di manutenzione non periodici:

- -per modifiche od integrazioni necessarie atte a contrastare il naturale degrado degli immobili ovvero a trasformare l'organismo edilizio;
- -per la messa a norma degli edifici e degli impianti a seguito dell'individuazione di interventi di adeguamento impiantistico, secondo le prescrizioni di sicurezza antincendio ovvero di prevenzione incendi, ovvero di adeguamento della sicurezza sui luoghi di lavoro o di superamento delle barriere architettoniche.

E" considerata **manutenzione straordinaria** ogni intervento di rinnovamento o di sostituzione di parti complete sia strutturali sia tecnologiche.

Si riporta nel seguito l'elencazione degli interventi rientranti nella **manutenzione straordinaria**:

- controlli statici generali sui fabbricati.
- b) fondazione ed elementi strutturali in elevazione
-ogni intervento su parti strutturali.
- c) coperture:
 - ripasso generale del manto di copertura;
 - rifacimento integrale del manto di copertura;
 - sostituzione di gronde e pluviali;
 - rifacimento di camini e canne fumarie;
 - sostituzione di elementi costituenti l'orditura primaria e secondaria del solaio di copertura.
- d) prospetti:
 - ripasso generale dell'intonaco di facciata ovvero degli elementi costituenti la facciata;
 - rifacimento totale dell'intonaco di facciata;
 - intervento generale sugli elementi costituenti la facciata
 - tinteggiatura totale dell'intonaco delle murature esterne;
 - sostituzione di elementi costituenti la facciata;
 - interventi di risanamento delle superfici di rivestimento di facciata, con distacco delle parti instabili, accurata pulizia ed eventuale rifacimento del sottofondo e successiva posa delle parti mancanti
 - installazione o sostituzione di inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate.

- e) recinzioni e cancelli esterni
 - manutenzione generalizzata della recinzione e dei cancelli esterni;
 - sostituzione di recinzioni, cancellate, inferriate, cancelli e portoni;
 - interventi di meccanizzazione di cancelli ad apertura manuale;
 - installazioni- di cellule fotoelettriche per accessi.
- f) cortili, spazi esterni, aree a venie
 - rifacimento completo del manto di pavimentazione;
 - rifacimento dell'impianto di illuminazione;
 - installazione di tettoie, coperture od altri elementi protettivi;
 - rifacimento ed eventuale impermeabilizzazione di aree esterne.
- g) fognature e scarichi
 - rifacimento della rete di raccolta delle acque pluviali, compresi i pozzetti;
 - adeguamento delle fognature alle norme di legge, anche a carattere locale;
 - ricostruzione, allacciamenti, modifiche degli scarichi per eliminare difetti;
 - rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano o dal depuratore ai fabbricati:
 - integrazione di impianti fognari con posa di pozzetti di ispezione;
 - sostituzione di elettropompe o pompe sommerse; sostituzione di colonne di scarico;
 - rifacimento dell'impianto di depurazione.
- h) serramenti ed infissi
 - sostituzione di serramenti ed infissi esterni nella misura non inferiore ad 1/3 dei complessivi dell'edificio,
- i) parti interne
 - rifacimenti e rappezzi di grossa entità a seguito di distacco od ammaloramento di intonaco, con conseguente stuccatura, rasatura e tinteggiatura, di pareti e soffitti, anche a volta;
 - opere murarie di riparazione di strutture, anche murarie, del fabbricato;
 - rifacimento completo delle tinteggiature interne;
 - rifacimenti ed interventi di grossa entità sul rivestimento delle pavimentazioni;
 - rifacimenti ed interventi sul sottofondo delle pavimentazioni;
 - lamatura e verniciatura di pavimenti in parquet.
- j) impianti idrico-sanitari
 - adeguamento od integrazione dei servizi igienici;
 - rifacimento dell'impianto idrico di distribuzione interna;
 - formazione di impianti di riscaldamento dell'acqua sanitaria;
 - sostituzione degli apparecchi sanitari;
 - piastrellature e opere murarie conseguenti alla sostituzione di apparecchi sanitari;
 - sostituzione di eventuali serbatoi di accumulo di acqua potabile;
 - installazione di contatori divisionali di acqua calda e fredda.
- k) impianti elettrici
 - rifacimento per adeguamento a norme di legge o CE1;
 - rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (legge 46/90, D.M. 626/94, ecc);
 - sostituzione dei trasformatori;
 - spostamento dei contatori;
 - sostituzione ovvero qualsivoglia intervento sui quadri generali;
 - installazione ovvero sostituzione di impianto parafulmine.

- l) impianto di riscaldamento
 - rifacimento per adeguamento a norme di legge;
 - rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (legge 46/90, D.M. 626/94, ecc);
 - sostituzione della caldaia; sostituzione del bruciatore;
 - rifacimento o riparazione delle tubazioni di mandata o di ritorno;
 - sostituzione integrale degli elementi radianti;
 - adeguamento delle canne fumarie, delle canne di esalazione e della ventilazione dei locali alle norme di legge,
- m) impianto di condizionamento
 - rifacimento per adeguamento a norme di legge;
 - rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (legge 46/90, D.M. 626/94, ecc);
 - sostituzione o riparazione dei gruppi frigoriferi; sostituzione delle UTA;
 - sostituzione integrale dei ventilconvettori;
 - rifacimento o riparazione delle tubazioni di mandata o di ritorno;
 - sostituzione delle rete di distribuzione dell'aria;
 - installazione di serrande tagliafuoco.
- n) impianti di sollevamento
 - installazione ovvero sostituzione integrale dell'impianto;
 - sostituzione del motore, dell'avvolgimento motore, delle parti meccaniche delle guide, del quadro ed apparecchiature elettriche, sostituzione degli ammortizzatori;
 - interventi di adeguamento alle norme di legge.
- o) impianti di prevenzione e spegnimento incendi
 - ogni intervento volto all'ottenimento e rinnovo dei CP1 ;
 - rifacimento ovvero modifica od integrazione, per adeguamento a norme di legge ovvero a seguito di prescrizioni degli organi preposti, degli impianti di prevenzione e spegnimento incendi (comprendendo a titolo esemplificativo e non esauriente:
 - * impianti di rivelazione fumi e calore
 - * impianti di idranti ovvero a naspo
 - * porte tagliafuoco
 - * protezione contro il fuoco di strutture ovvero elementi edilizi)
 - * sostituzione ovvero ampliamento di porte tagliafuoco per adeguamento alla normativa.
- p) impianti di antintrusione e videosorveglianza
 - rifacimento integrale dell'impianto; sostituzione della centralina;
 - integrazione dell'impianto con installazione di nuovi punti di rilevazione.