

**COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI  
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**

**CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO  
PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DELLA PRIMA INFANZIA:  
ASILO NIDO COMUNALE "IL PESCIOLINO ROSSO"  
E "CENTRO PER L'INFANZIA L'ABBRACCIO"**

**SITUATI IN CASSINA DE' PECCHI, VIA RADIOAMATORI**

**PERIODO DAL 26/08/2019 – 05/08/2022**

***ALLEGATO 2***

***ELENCO ESEMPLIFICATIVO NON ESAUSTIVO DELLE MANUTENZIONI  
ORDINARIE E STRAORDINARIE A CARICO DELL'APPALTATORE***

L'Appaltatore sarà responsabile del buon uso, della buona conduzione e conservazione dei locali e degli impianti, delle attrezzature, degli oggetti, degli arredi e di quant'altro di proprietà dell'Amministrazione Comunale, e si impegna a restituire i beni consegnati nelle medesime condizioni in cui li riceve, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

L'appaltatore si obbliga alla redazione di un Piano di Manutenzione ordinaria programmata annuale, che dovrà essere trasmesso al competente Servizio dell'Area Tecnica del Comune di Cassina de' Pecchi entro il 30 novembre di ciascun anno.

*Si rammenta che:*

*Ai sensi del D.P.R. 380/01, per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi 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 inclusi inoltre, ai sensi del presente Capitolato di gara, tutte le attrezzature, macchinari e arredi, presenti nei locali interessati dal servizio.*

*Per manutenzione straordinaria si intendono l'insieme delle azioni migliorative e/o correttive con carattere di straordinarietà.*

Si elencano di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le manutenzioni ordinarie di cui al presente appalto.

### **1. Opere murarie**

- Pulizia grondaie e pluviali e piccole riparazioni;
- Sistemazione di intonaci interni ed esterni nelle parti danneggiate e/o ammalorate per piccole superfici, compreso ripresa di tinta;
- Ripristino di piastrelle di pavimenti e rivestimenti staccate o danneggiate per piccole superfici;
- Tinteggiatura delle pareti a due riprese con idropittura in accordo con l'Amministrazione Comunale e della zoccolatura;
- Riparazione e/o sostituzione di parti rotte o deteriorate di paraspigoli e zoccolature già presenti;
- Installazione e sostituzione di strisce antiscivolo;
- Verifica delle porte e dei maniglioni antipanico situati sulle vie d'esodo e mantenimento in situazione funzionale e di sicurezza di tutti i serramenti (porte, finestre) anche mediante le riparazioni e/o sostituzione delle parti ammalorate e non correttamente funzionanti.

### **2. Opere di falegnameria e serramenti**

- Manutenzione per il corretto funzionamento di tutti i serramenti compresa la riparazione/o sostituzione di parti ammalorate e/o non correttamente funzionanti (cardini, serrature, maniglie, molle chiudi porta, guarnizioni, ecc.);
- Sostituzione di serrature e copie chiavi, su tutti i serramenti interni ed esterni, sia in caso di rotture sia in caso di smarrimento e relativa consegna al competente Servizio dell'Area tecnica del comune di Cassina de' Pecchi della copia delle chiavi sostituite.
- Interventi di manutenzione volti a mantenere l'efficienza e l'integrità di infissi, tapparelle, tende e frangisole compresa la sostituzione di parti ammalorate.

### **3. Gestione aree verdi/cortili**

- Sfalcio dei manti erbosi, irrigazione e loro mantenimento in condizioni di miglior funzionalità mediante pulizia e concimazione anche in funzione dell'andamento stagionale, con esecuzione di piccole semine;
- Potatura delle siepi e degli arbusti, spollonatura;

- Battitura delle pigne;
- Rimonda del secco e rami pericolanti, innalzamento della chioma;
- Trattamenti antiparassitari;
- Raccolta da terra di fogliame, rami e ogni altro prodotto vegetale e loro conferimento negli appositi contenitori di raccolta differenziata per rifiuti vegetali;
- Verifica della stabilità degli alberi e, qualora si appurino criticità, attuazione di intervento di manutenzione straordinaria;
- Controllo ed eventuale sostituzione e messa in quota dei chiusini e delle caditoie rotte;
- Sistemazione degli avvallamenti e/o di eventuali ostacoli o dislivelli pericolosi;
- Riparazione cancelli e recinzioni e messa in tiro reti metalliche;
- Cospargimento di sale nelle aree cortilizie in quanto necessario a seguito di eventi climatici;
- Disinfestazioni.

#### **4. Attrezzature ludiche e arredi**

- Manutenzione degli arredi e loro riparazione compresa la sostituzione di parti rotte e parti soggette ad usura, garantendo il mantenimento delle conformità di legge;
- Controlli trimestrali delle attrezzature ludiche presenti nell'area esterna e loro riparazione compresa la sostituzione di parti rotte e parti soggette ad usura, garantendo il mantenimento delle conformità di legge;
- Rimozione completa e sostituzione della sabbia presente nelle sabbie e suo smaltimento con tutte le precauzioni igienico-sanitarie almeno una volta all'anno e rastrellamento settimanale della sabbia;
- Impregnatura di tutte le parti lignee delle strutture ludiche e di tutti gli arredi con appositi prodotti almeno una volta ogni due anni nel periodo di durata del presente appalto.

#### **5. Impianti elettrici**

Interventi di riparazione su impianti elettrici per mantenere l'impianto funzionante nello stato in cui viene consegnato comprese le sostituzioni dei materiali di consumo o riparazione di parti non funzionanti:

- sostituzione di lampade, tubi fluorescenti, reattori, starter, condensatori;
- sostituzione di frutti componibili, tipo prese, interruttori, ecc. e loro accessori;
- sostituzione di placche e coperchi delle scatole elettriche;
- sostituzione di dispositivi di comando e protezione entro quadri elettrici (interuttori, differenziali, ecc.) comunicando al competente Servizio dell'Area tecnica del comune di Cassina de' Pecchi gli interventi eseguiti;
- sostituzione di componenti di impianti citofonici e videocitofonici, comprese elettroserrature;
- riparazione e sostituzione componenti degli impianti di allarme e/o antintrusione;
- sostituzioni di corpi illuminanti, per illuminazione ordinaria e di sicurezza o loro componenti quali batterie, lampade, etc. concordando con il competente Servizio dell'Area tecnica del comune di Cassina de' Pecchi il materiale da installare;
- primo intervento per ricerca ed eliminazione di guasti o anomalie, con eventuale riparazione o sostituzione dei componenti sopraindicati;
- verifiche periodiche sugli impianti di messa a terra e sugli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche ai sensi del D.P.R. 462/2001 (in subordine valutazione del rischio contro i fulmini ai sensi delle normative CEI vigenti).

#### **6. Impianti termoidraulici**

Interventi di riparazione su impianti termoidraulici per mantenerli funzionanti nello stato in cui vengono consegnati, comprese le sostituzioni dei materiali di consumo o di parti non funzionanti:

- riparazione o sostituzione di rubinetterie e sifoni, accessori, fissaggi e guarnizioni, rubinetti a tempo, flussometri e loro componentistica;
- riparazioni idrauliche di cassette wc, sostituzione cassette e loro componenti, tubi di raccordo al wc, guarnizioni e manicotti, sostituzione di wc e loro sedili;
- sostituzione apparecchi sanitari quali bidet, lavabi, lavabi a canale, lavatoi;
- installazione e manutenzione di accessori per il bagno (porta sapone, porta salviette, ecc.)
- svuotamento e pulizia vasche biologiche e pozzetti degrassatori;
- ripristino scarichi bagni otturati;
- espurgo delle condotte fognarie, delle fosse biologiche e dei pozzi neri;
- manutenzione e conduzioni degli impianti termici ai sensi del DPR 412 del 26/08/1993.

## **7. Antincendio**

Manutenzione ed eventuale sostituzione di tutti i presidi antincendio, quali estintori, manichette, naspi, idranti soprassuolo, ecc., da effettuarsi secondo le norme vigenti e comprensiva dei collaudi periodici alle attrezzature stesse e alla sostituzione periodica delle polveri per gli estintori.

## **8. Interventi di derattizzazione, disinfestazione e deblattizzazione**

Realizzazione di interventi di derattizzazione e/o disinfestazione/deblattizzazione nella struttura oggetto dell'appalto. Questi ultimi potranno essere effettuati direttamente da personale qualificato o attraverso ditte individuate dall'Appaltatore. Tali interventi verranno attuati ogni volta se ne verifichi la necessità; gli stessi sono presuntivamente quantificabili in n. 12 nel corso di ogni anno.

Per detti interventi dovrà operare personale tecnico specializzato e dovranno essere impiegati prodotti a bassa tossicità riconosciuti e autorizzati dal Ministero della Sanità, evitandone l'uso indiscriminato.

L'Appaltatore dovrà documentare per ogni intervento i seguenti aspetti:

- planimetria con localizzazione delle esche;
- schede tecniche dei prodotti;
- schede tossicologiche dei prodotti;
- identificazione del responsabile del trattamento inoltrando relazione all'ufficio politiche sociali il giorno seguente l'intervento, con indicazione di quali modalità e tempi verranno messi in atto per la rimozione dei prodotti posizionati.

Inoltre, alla fine di ogni anno educativo in occasione delle verifiche semestrali, dovrà presentare una relazione sui trattamenti eseguiti con le modalità di esecuzione e dei risultati ottenuti.

## **9. Altri oneri**

- Verifica e mantenimento della segnaletica di sicurezza presente nella struttura, compresa verifica periodica della corretta visibilità della segnaletica stessa;
- Rimborso, secondo stima dei competenti organi, degli eventuali danni causati, sia all'Amministrazione Comunale sia a terzi, per distruzione o deterioramento di beni;
- Ogni altra spesa inerente la gestione del servizio.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le attrezzature per la ristorazione, la pulizia e la sanificazione degli ambienti, oltre che la manutenzione straordinaria del verde in merito a potatura e piantumazione (rif. art. 9.9, 9.10, 9.11, 9.12 del capitolato).