

SERVIZIO SANITARIO
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 2
Olbia

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N. 183 DEL 04/03/2009

OGGETTO: R.S.A. "Sole di Gallura" di Olbia : autorizzazione alla stipulazione del contratto di locazione con l'I.N.A.I.L. nonché affidamento della gestione alla Società Cooperativa Sociale "La Fenice" – ulteriori disposizioni.

L'anno duemilanove il giorno QUATTRO del mese di MARZO in Olbia, nella sede legale dell'Azienda Sanitaria Locale n. 2.

IL DIRETTORE GENERALE

Dottor GIORGIO LENZOTTI

Sentiti i pareri favorevoli del

DIRETTORE AMMINISTRATIVO F.F

Avvocato Roberto Di Gennaro

e del

DIRETTORE SANITARIO

Dottor Bruno Contu

VISTA l'unita relazione, di cui si condividono i contenuti, ed i relativi allegati (contratto di locazione con l'I.N.A.I.L. e contratto preliminare alla stipulazione di contratto di servizi con la Società Cooperativa Sociale La Fenice);

CONFERMATO che è interesse prioritario dell'Azienda garantire la continuità dei servizi sanitari erogati nella R.S.A. "Sole di Gallura" di Olbia, al fine di scongiurare la possibile chiusura della struttura, ubicata nel maggior centro della Gallura, che determinerebbe, inoltre, il mancato soddisfacimento delle esigenze sanitarie ed assistenziali della popolazione ivi residente, considerato anche che i posti -letto per acuti presenti nei PP.OO. aziendali (di per sé già insufficienti fino all'ultimazione del II° lotto del Giovanni Paolo II) non possono essere destinati a lungodegenti non acuti;

DATO ATTO che a seguito delle dimissioni del Direttore Amministrativo Dr. Pierluigi Caria, con Deliberazione n. 01 del 02.01.2009, è stato nominato, in via provvisoria, Direttore Amministrativo l'Avv. Roberto Di Gennaro, attuale Direttore dell'Area Affari Generali, Legali, Comunicazione;

Visti: il D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni;
la L. R. 28 luglio 2006, n. 10;
l'Atto Aziendale;

DELIBERA

Per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate,

- di autorizzare la stipulazione del contratto, allegato, con l'I.N.A.I.L., avente ad oggetto la locazione dell'immobile di proprietà sito in Olbia, nella Via Tavolara n. 20 nel quale ha sede la R.S.A. "Sole di Gallura";
- di autorizzare l'affidamento diretto della gestione dei servizi sanitari della suddetta R.S.A. , per il periodo 01.04.2009 - 31.12.2009, alla Società Cooperativa Sociale "La Fenice", dando atto che si procederà, entro la data del 31.03.2009, alla stipulazione del relativo contratto, le cui caratteristiche essenziali sono contenute nel contratto preliminare già sottoscritto dalla Società Cooperativa ed anch'esso allegato alla presente;

- di dare mandato al Servizio Provveditorato e Gestione Patrimoniale perché espleti la procedura di gara per l'affidamento della gestione dei servizi sanitari presso la RSA Sole di Gallura dal 01.01.2010;
- di dare atto che le relative spese graveranno sulle spese correnti del Bilancio;
- di comunicare il presente atto al competente Assessorato regionale ai sensi dell'art. 29, comma 2, della L.R. 28.7.2006, n. 10.

IL DIRETTORE SANITARIO

(Dott. Bruno Contu)



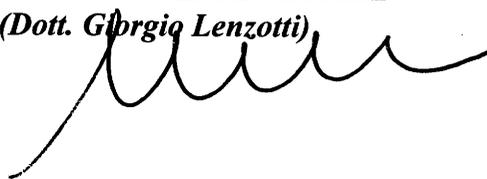
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO F.F.

(Avv. Roberto Di Gennaro)



IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Giorgio Lenzotti)



RDG

TEne



da compilarsi a cura del Servizio / Struttura proponente/estensore

(luogo e data) _____, ___/___/_____.

La presente deliberazione:

è soggetta al controllo ai sensi dell'art. 29, comma 1, lettere a), b), c), della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10.

oppure

deve essere comunicata al competente Assessorato regionale ai sensi dell'articolo 29, comma 2, della Legge Regionale 28.7.2006

n. 10

Il Responsabile del Servizio/Struttura _____ (proponente/estensore)

(firma) _____

Si certifica che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio dell'Azienda Sanitaria Locale n. 2 di Olbia

dal 13/03/2009 e che:

è esecutiva dal giorno della pubblicazione ai sensi della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10.

con lettera in data ___/___/_____, protocollo n. _____, è stata inviata all'Assessorato

Regionale dell'Igiene, Sanità e Assistenza Sociale per il controllo di cui all'articolo 29 della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10.

Olbia, 13/03/2009

Il Responsabile del Servizio Affari Generali e Legali



La presente deliberazione:

è divenuta esecutiva, ai sensi dell'articolo 29 della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10, in virtù della Determinazione del Direttore del Servizio _____ dell'Assessorato Regionale dell'Igiene, Sanità e Assistenza Sociale n. _____ del ___/___/_____.

è stata annullata, ai sensi dell'articolo 29 della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10, in virtù della Determinazione del Direttore del Servizio _____ dell'Assessorato Regionale dell'Igiene, Sanità e Assistenza Sociale n. _____ del ___/___/_____.

è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini per il controllo, ai sensi dell'articolo 29 della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10.

Olbia, ___/___/_____.

Il Responsabile del Servizio Affari Generali e Legali

Per copia conforme all'originale esistente agli atti della Azienda Sanitaria Locale n. 2, per uso

Olbia, ___/___/_____.

Il Responsabile del Servizio Affari Generali e Legali

Relazione allegata alla Deliberazione n. 183 del 04.03.2009

PREMESSO

- che l'I.N.A.I.L. è proprietario dell'immobile sito in Olbia, nella Via Tavolara n. 20, destinato a R.S.A. con vincolo ventennale di destinazione d'uso;
- che l'immobile consta di n. 3 piani interrati, livello 0 e 4 piani fuori terra oltre piano copertura; le attività della RSA "Sole di Gallura" (che includono anche, in convenzione con il Comune di Olbia, servizi rivolti alla cura di anziani parzialmente autosufficienti) interessano solo una parte dell'edificio (principalmente il primo ed il secondo piano e alcuni locali al livello 0 e nel primo interrato);
- che, al fine di consentire all'I.N.A.I.L. di esperire le necessarie procedure pubbliche atte ad individuare il gestore della struttura in oggetto, considerati i tempi necessari per la definizione della procedura e la complessità tecnica, la R.S.A. "Sole di Gallura" è stata nel tempo oggetto di diversi interventi di requisizione disposti attraverso l'emanazione di ordinanze contingibili ed urgenti del Sindaco di Olbia, che hanno disposto l'affidamento provvisorio della gestione alla Società Cooperativa Sociale La Fenice a.r.l. (subentrata alla precedente Società La Conia), più volte prorogate nel tempo, da ultimo con scadenza alla data del 31.03.2009;
- per tale ragione, questa Azienda ha stipulato con la Società Cooperativa La Fenice, ultimo in ordine di tempo, un contratto trimestrale per l'acquisizione di prestazioni di assistenza residenziale territoriale, valido per il periodo 01.01.2009 – 31.03.2009;
- che, nel frattempo:
 - a) l'I.N.A.I.L. ha avviato le procedure necessarie per l'individuazione del conduttore della struttura mediante bando di gara (canone a base d'asta € 978.000,00 annui);
 - b) l'Azienda ha manifestato ad INAIL l'interesse a condurre direttamente in locazione la struttura, ribadito in ultimo con nota prot. n. 64436 del 23.12.08, rappresentando la necessità di garantire la continuità dei servizi sanitari erogati e di scongiurare il pericolo di possibile chiusura della struttura, ubicata nel maggior centro della Gallura; la chiusura, infatti, non avrebbe consentito di rispondere alle esigenze sanitarie e assistenziali della popolazione residente, anche in considerazione del fatto che i posti letto per acuti nei presidi ospedalieri (già



insufficienti fino all'ultimazione del II° lotto del Giovanni Paolo II), non possono essere destinati a lungodegenti non acuti;

c) la Direzione INAIL, successivamente alla pubblicazione del bando (termine deposito offerte 19.12.2008), ritenute inadeguate le offerte pervenute, ha impartito una direttiva alla Sede Provinciale di Sassari perché individuasse, a mezzo negoziazione diretta, il conduttore dell'immobile, contrattando prioritariamente con Enti Pubblici e privilegiando, nella scelta, quello fra loro che desse garanzia del rispetto del vincolo di destinazione d'uso;

- a seguito della manifestazione d'interesse dell'Azienda a condurre l'immobile, sono intercorse trattative con l'Istituto proprietario conclusesi nella definizione di un accordo contrattuale allegato alla presente sotto la lettera a);

DATO ATTO

che in contratto, in particolare, risulta quanto segue:

a) il canone di locazione per l'intera struttura è stato determinato in € 396.250,00 annui: tale importo è stato negoziato tenendo conto dell'accollo, da parte dell'Azienda, di tutti gli oneri di manutenzione straordinaria, assumendo quale parametro di riferimento offerta pervenuta ad INAIL dopo la pubblicazione del bando di cui sopra;

b) è prevista, in favore dell'Azienda, ai sensi dell'art. 3, 2° comma del suddetto contratto, una clausola di garanzia che estende la facoltà di recesso, già disciplinata dall'art. 27, ultimo comma, L.392/1978, ai casi in cui eventuali sopravvenute esigenze aziendali giustificano l'adozione di modalità diverse nell'erogazione dei servizi caratterizzanti l'attività della R.S.A.;

c) sempre per quanto riguarda i servizi sanitari oggetto dell'attività della R.S.A., all'art. 5 del medesimo contratto, è riconosciuto il pieno diritto dell'Azienda di scegliere le relative modalità di erogazione, salvo il rispetto dei limiti imposti dalla legislazione vigente in materia e privilegiando l'attuazione delle più moderne modalità di assistenza conosciute dalla scienza socio-sanitaria, tra le quali sono ricomprese tutte le attività specialistiche, espressione di un approccio multidisciplinare, rivolte al trattamento dei soggetti cd. "Fragili";

d) nel contratto, all'art. 5, è, infine, previsto che le opere di ripristino dell'immobile, del quale è stato accertato il non perfetto stato di conservazione, siano eseguite a

carico dell'I.N.A.I.L., come da programma dettagliato dei lavori indicativo anche della tempistica di intervento, allegato al contratto stesso;

SI CONSIDERI inoltre:

a) che l'Azienda, contestualmente alla negoziazione dell'accordo con l'I.N.A.I.L. per la conduzione diretta della Struttura, essendo indispensabile, per i motivi esposti in precedenza, assicurare l'erogazione dei servizi sanitari senza soluzione di continuità, ha avviato trattative informali con l'attuale gestore della Struttura, Società Cooperativa Sociale La Fenice, ed ha definito in un accordo preliminare i contenuti essenziali di un contratto di servizi da sottoscrivere entro il 31.03.2009, inerente la gestione, con decorrenza dal 1° Aprile 2009, dei servizi sanitari della R.S.A. "Sole di Gallura" relativamente ai posti letto accreditati e allo svolgimento delle attività ulteriori complementari per anziani non autosufficienti, espletate in convenzione con il Comune di Olbia;

b) l'ipotesi di affidamento diretto, limitata al tempo necessario (31.12.2009) per l'espletamento da parte dell'Azienda di apposita gara d'appalto per l'individuazione del nuovo gestore, è possibile per le seguenti ragioni:

1) in fatto, sussiste urgenza di provvedere per motivi indipendenti dalla volontà di questa Azienda, come risulta dalla descrizione degli eventi e dal loro susseguirsi nel tempo (si veda anche oltre per i problemi connessi agli arredi ed alle attrezzature in dotazione alla RSA);

2) in diritto, i servizi sanitari, oggetto del contratto da stipularsi con la SO. Coop. La Fenice, sono inclusi nell'Allegato II B del D.Lgs. 163/2006 e successive modificazioni;

c) la Cooperativa Sociale La Fenice ha già sottoscritto il contratto preliminare che la impegna a sottoscrivere il contratto di servizi, ed era questa condizione necessaria perché si potesse addivenire anche alla stipulazione del contratto di locazione; l'affidatario dei servizi di RSA dovrà rimborsare quota – parte del canone di locazione della struttura, corrispondente alle porzioni effettivamente utilizzate, per un importo quantificato in € 18.000,00 mensili (che è pari all'importo corrisposto ad INAIL fino al 31.03.2009);

d) che i beni mobili ubicati all'interno della struttura, appartenenti a terzi (Società La Conia), sono attualmente oggetto di procedura di pignoramento a favore della Cooperativa Sociale La Fenice;

e) le parti dell'immobile non utilizzate dalla Cooperativa La Fenice potranno essere adibite, anche d'intesa con il Comune di Olbia ed altre parti sociali, ad attività di supporto a soggetti fragili (autistici, affetti da morbo di Alzheimer ecc.) e di integrazione socio sanitaria, nonché ad attività di volontariato.

Area Affari Generali, Affari Legali, Comunicazione

Il Direttore

Avv. Roberto Di Gennaro



TEnne

Contratto di Locazione

L'anno duemilanove, addì 04 del mese di marzo, con la seguente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra: INAIL (Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli infortuni sul Lavoro) – Sede di Sassari, codice fiscale 01165400589, partita IVA 00968951004, con sede in Sassari, Piazza G. Marconi, 8 rappresentato – in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto del 31.07.1997, con oggetto "Rappresentanza dell'Istituto e poteri dei Dirigenti" - dal Direttore Reggente della Sede Provinciale di Sassari: dott. Gian Franco Mariano Spanu, nato a Nuoro il 21.11.1960, domiciliato per la carica in Sassari, piazza Marconi, n. 8, di seguito denominato "Locatore"

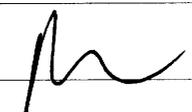
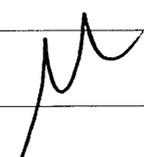
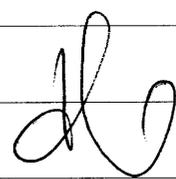
E

Azienda Sanitaria Locale n. 2 di Olbia, con Sede in Olbia, Via Caduti sul Lavoro n.35, codice fiscale 01687160901, rappresentata dal Direttore Generale dott. Giorgio Lenzotti denominata "Conduttore".

Premesso

che l'INAIL è proprietario del seguente immobile: complesso immobiliare sito in Comune di Olbia Via Tavolara 20, costituito su area della superficie catastale di mq. 6.342 (metriquadri seimilatrecentoquarantadue), riportato in catasto urbano al Foglio 30/F mappale 8560 categoria D/4 composto di:

- piano terzo interrato** con destinazione autorimessa (65 posti auto), locali tecnici, 4 vani scale, disimpegni, zone filtro oltre alle rampe di accesso;
- piano secondo interrato** con destinazione autorimessa (65 posti auto) locali tecnici, 4 vani scale, disimpegni, zone filtro oltre rampe di accesso;
- piano primo interrato**, in parte adibito a superfici non residenziali ed in



parte a superfici residenziale; con destinazione autorimesse (n. 23 posti auto), locali tecnici, cantine, cappella, camere mortuaria, zona per trattamenti terapeutici (palestra, sala massaggi, spogliatoi, uffici, sale di attesa, sauna), scale, oltre ai disimpegni e alle rampe di accesso;

piano terra adibito a sala polivalente, uffici di pertinenza della RSA, atrio, bar, sala riunioni, locali tecnici e negozi (barbiere, estetica, giornali, banca) oltre, infine, a cabina ENEL;

piano primo, secondo e terzo ciascuno dei quali articolato in due "nuclei" da venti posti letto ognuno e precisamente: 19 camere (a due o tre letti) con bagno e balcone, due bagni assistiti, due bagni per visitatori, due locali tecnici, infermeria, spogliatoio per il personale, servizi igienici per il personale, farmacia, locali biancheria, lavanderia e stireria, cucina, sala ristorante, sala TV, oltre a n. 4 vani scale, due monta lettighe, due ascensori;

piano quarto articolato in un nucleo da 20 posti letto e un nucleo da 10 posti letto e precisamente: numero 9 camere (da due o tre letti) con bagno e balcone, n. 5 bilocali con bagno e balcone, due bagni assistiti, due bagni per visitatori, due locali tecnici, infermeria, spogliatoio per il personale, servizi igienici per il personale, farmacia, locale biancheria, lavanderia e stireria, cucina, sala ristorante, sala TV, oltre a numero quattro vani scale, due monta lettighe, due ascensori;

piano copertura nel quale sono ubicati i locali tecnici, i gruppi frigoriferi e gli extra corsa ascensori.

Che l'immobile, sulla base di quanto stabilito con atto di compravendita stipulato in data 01 ottobre 1999, a rogito notaio Marco Papi, repertorio 87.634, registrato all'ufficio del registro atti pubblici di Roma il 06 ottobre

1999, è vincolato alla destinazione di residenza sanitaria assistita per anziani. Tutto ciò premesso, come parte integrante del presente contratto, si pattuisce e stipula quanto segue:

Art. 1

Oggetto del contratto

L'INAIL concede in locazione a ASL n. 2 di Olbia, che accetta, l'immobile individuato e descritto in premessa, destinato a Residenza Sanitaria Assistita (più avanti R.S.A.). L'immobile viene locato privo di qualsiasi arredo e/o dotazione e l'INAIL non assume alcun obbligo in tal senso.

Art. 2

Vincolo di destinazione

Il conduttore si impegna a non modificare la destinazione dell'immobile locato per tutta la durata del contratto.

Art. 3

Durata

Il presente contratto ha la durata di sei anni decorrenti dal 01 aprile 2009 e si rinnoverà tacitamente, per un ulteriore periodo di anni sei, salvo disdetta che una delle parti invierà all'altra a mezzo raccomandata A/R almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il conduttore, salva l'applicabilità dell'art. 27 ultimo comma L. 392/1978, si obbliga a non recedere anticipatamente rispetto alla scadenza contrattuale.

Rientrano tra i "gravi motivi" di cui all'art. 27, ultimo comma, L. 392/1978, eventuali sopravvenute esigenze aziendali relative alle modalità di erogazione dei servizi caratterizzanti l'attività della R.S.A.

Art. 4

Canone

Il canone della locazione è fissato in euro 396.250,00 ((trecentonovantaseimiladuecentocinquanta/00) annue da pagarsi, con riferimento al complessivo importo annuo come sopra dovuto, in rate mensili anticipate di euro 33.021 (trentatremilaventuno/00).

L'obbligazione di pagamento, ad ogni fine civilistico, è sempre domiciliata presso il Tesoriere dell'Azienda; si conviene, su richiesta del Locatore, che i pagamenti abbiano luogo con accredito delle somme a mezzo bonifico bancario sul conto corrente con IBAN IT15L0300217205000004580649 in essere presso UNICREDIT Banca di Roma S.p.A, Agenzia di Sassari Battisti. Il bonifico dovrà essere effettuato con valuta fissa al giorno cinque di ogni mese.

In base all'art. 32 della L. 392/1978 e successive modifiche, le parti stabiliscono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, previa richiesta scritta del locatore, da trasmettersi a mezzo di raccomandata a.r., nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, di anno in anno. Anche se i dati saranno resi noti con ritardo da parte dell'ISTAT, si procederà al conguaglio per le mensilità nel frattempo trascorse dalla richiesta . Nel caso in cui la richiesta di adeguamento del canone dovesse pervenire successivamente alla scadenza annuale, per motivi imputabili al locatore, l'adeguamento del canone sarà dovuto dal primo mese successivo a quello di ricezione della richiesta stessa.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone

e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver regolarmente eseguito il pagamento relativo alle mensilità scadute.

Il mancato pagamento anche di una sola mensilità del canone di locazione ovvero degli oneri accessori per un importo pari ad una mensilità del canone, protratto oltre il secondo mese successivo alla scadenza, come sopra indicata, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto con il conseguente diritto del locatore al risarcimento del danno.

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal presente contratto di locazione, nessuna esclusa ed eccettuata, ivi comprese quelle inerenti la riconsegna dell'immobile, il conduttore si impegna a consegnare al locatore, entro trenta giorni dalla stipula del presente contratto, fideiussione assicurativa di durata annuale, da rinnovarsi di anno in anno sino al termine della locazione, per l'importo corrispondente a n. 6 mensilità del canone di locazione, azionabile a prima richiesta, nonché la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore garantito.

Il conduttore si obbliga a consegnare al Locatore, all'inizio di ciascun anno, la documentazione attestante l'avvenuto rinnovo delle garanzie in oggetto, pena la risoluzione di diritto del rapporto e il risarcimento del danno.

Art. 5

Stato locativo-utilizzazione dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato di proprio gradimento, ma non in buono stato locativo, essendosi accertata l'esistenza di difetti edilizi ed impiantistici, come da elenco che si allega alla presente (allegato 1). Nello stesso allegato 1 è

riportata la tempistica entro la quale il locatore provvederà a sanare i difetti evidenziati.

In considerazione del fatto che la destinazione dell'immobile è vincolata a Residenza Sanitaria Assistita, il conduttore si obbliga a non modificare, per tutta la durata contrattuale, la predetta destinazione d'uso.

Il presente rapporto dovrà intendersi risolto di diritto nel caso il conduttore eserciti la predetta attività in contrasto, in difformità, o, comunque, senza l'osservanza rigorosa delle leggi, regolamenti, ordini e discipline vigenti in tema di esercizio delle attività in questione, salvo il risarcimento del danno subito dal locatore a causa dell'avvenuto inadempimento

Il Conduttore dà atto e riconosce che sul Locatore non grava alcun obbligo in ordine alla dotazione dei mobili, arredi e quant'altro necessario allo svolgimento dell'attività predetta nell'immobile in oggetto per tutta la durata della presente locazione, facendo carico tale obbligo esclusivamente al conduttore.

E' fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile, così come di conferirlo in godimento a terzi a qualsivoglia titolo ovvero di cedere il presente contratto. Rimane salvo il pieno diritto del conduttore di scegliere, con i soli limiti imposti dalla legislazione vigente in materia, le modalità di erogazione dei servizi della R.S.A. . Nell'erogazione dei servizi si potranno attuare tutte le più moderne modalità di assistenza conosciute dalla scienza sociosanitaria, nell'ottica di un approccio multidisciplinare e specialistico nei trattamenti effettuati, ivi compreso ogni altro tipo di attività legato al trattamento all'universo dei soggetti fragili.

In caso di esercizio della facoltà di cui all'art. 36 della legge n. 392 del 1978,

è fatto obbligo al conduttore di darne comunicazione al locatore a mezzo raccomandata A/R entro il termine di giorni 15 dalla avvenuta cessione, fermo restando che il cessionario dovrà possedere i requisiti necessari per la conduzione e gestione dell'immobile nelle attività previste nel presente contratto e salva, quindi, l'opposizione del Locatore alla cessione di che trattasi, nei termini di legge, ove il possesso di tali requisiti non sia, a giudizio del Locatore stesso, pienamente comprovato.

Il Conduttore è responsabile per tutti i danni cagionati all'immobile per fatto proprio, dei propri dipendenti e collaboratori (ivi compresi i dipendenti e i collaboratori di imprese che prestino servizi all'interno della struttura), nonché dei danni cagionati dagli assistiti e di tutti i danni derivanti da incuria.

Art. 6

Migliorie

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'immobile, compresi tutti gli impianti tecnologici, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Tutto quanto il Conduttore facesse senza il preventivo consenso scritto del Locatore rimarrà – comunque - a beneficio di quest'ultimo senza alcun compenso, salvo che il locatore non preferisca il ripristino a cura e spese del conduttore.

Art. 7

Danni a cose e a persone

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e si obbliga a conservarla con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che possano derivare ad esso

Conduttore, ai suoi eventuali dipendenti ovvero a terzi in genere, dallo svolgimento dell'attività del conduttore nell'immobile locato, salvo il caso di dolo o colpa grave del Locatore stesso e salvo il caso di vizi occulti dell'opera locata di cui il Locatore debba rispondere.

Il Locatore resta, altresì, espressamente esonerato per tutti i danni derivanti al conduttore, a eventuali suoi dipendenti ovvero a terzi in genere da casi fortuiti, ordinari e straordinari e, in particolare, per quelli causati da incendio, nubifragi e da allagamenti, rotture o rigurgiti di tubazioni, di fognature, umidità, scassi, manomissioni per consumato o tentato furto nell'unità immobiliare locata, salvo che non siano difetti di realizzazione delle opere.

In ogni caso, il conduttore, sin d'ora dichiara di manlevare, come in effetti manleva, il Locatore in ordine a qualsivoglia pretesa, diritto, ragione ed azione che eventuali terzi avanzino per danni a cose e/o persone cagionati dall'edificio locato, salvo che il danno non sia stato causato da vizi occulti dell'opera.

Il Conduttore è tenuto a segnalare subito al Locatore, a mezzo A/R, sia eventuali pericoli o danni per lo stato di conservazione dell'immobile, sia eventuali azioni o eventuali opere di terzi o confinanti che possano, in qualunque modo, arrecare nocumento o pregiudizio all'immobile, sia qualunque mutamento ai luoghi.

In difetto, il conduttore sarà ritenuto responsabile nei confronti del Locatore degli eventuali danni subiti dall'immobile, anche per opera del terzo.

Art. 8

Oneri accessori

Sono interamente a carico del Conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9

della Legge n. 392/1978, nonché tutte le utenze (acqua, gas, energia elettrica, combustibile, telefono, ecc.), nessuna esclusa ed eccettuata, relative all'immobile locato.

Art. 9

Manutenzione

Il Conduttore assume a proprio completo carico per tutta la durata della locazione ogni onere afferente sia l'ordinaria sia la straordinaria manutenzione dell'immobile, nonché degli impianti tecnologici ivi esistenti dando atto e riconoscendo il Conduttore medesimo sin d'ora che alcun obbligo in tal senso grava o può gravare sul locatore.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi quelli relativi agli impianti tecnologici, saranno eseguiti, senza ritardo, dal Conduttore o da chi per esso a propria cura e spese. In difetto, il Locatore potrà eseguirli a spese del Conduttore sin d'ora obbligandosi quest'ultimo a consentire l'esecuzione dei lavori stessi e a non creare impedimento alcuno alla tempestiva e regolare ultimazione.

Il Conduttore si impegna ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria come definita dalle norme vigenti (Norme UNI) e in osservanza a quanto riportato nel "FASCICOLO DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA predisposto dalla Consulenza Tecnica Regionale per l'edilizia che, allegato al presente contratto (allegato 2), ne forma parte integrante e sostanziale.

L'esecuzione degli interventi non darà diritto ad alcun risarcimento del danno in favore del conduttore, né ai rimedi previsti dall'art. 1584 c.c., essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

In generale saranno eseguiti dal conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalle normative vigenti (con particolare riferimento alle norme UNI).

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria non previsto nel Piano di manutenzione redatto dalla Consulenza Tecnica Edilizia Regionale, allegato al presente contratto, è a carico del Locatore.

Art. 10

Ispezioni nell'immobile

Il Conduttore permetterà l'ispezione dell'immobile alla persona incaricata dal Locatore per il controllo della buona conduzione della Locazione; la persona che previo preavviso e identificazione visiterà l'immobile, sarà obbligata a mantenere la riservatezza circa gli impianti ispezionati e circa le notizie acquisite durante la visita se non inerenti lo stato di manutenzione dell'immobile.

In caso di vendita e in caso di disdetta, durante il periodo di preavviso, il conduttore si impegna a far visitare l'immobile in una fascia oraria di almeno tre ore per due giorni alla settimana, compatibilmente con le necessità derivanti dall'espletamento dell'attività sanitaria.

L'inosservanza comporterà il diritto per il Locatore al risarcimento dei danni.

Art. 11

Accertamento stato di consistenza e verbale di immissione

Contestualmente all'immissione del conduttore nella detenzione dell'immobile locato verrà redatto, in contraddittorio fra le parti, apposito verbale di consistenza dell'immobile, degli impianti tecnologici esistenti e di tutto quanto forma oggetto della presente locazione.

Art. 12

Riconsegna

Alla data di cessazione del presente contratto il Conduttore consegnerà al Locatore l'immobile in oggetto, perfettamente utilizzabile ed agibile, comprese le aree esterne con tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti, libero da persone e da cose, nonché da impegni per locazioni e sublocazioni ovvero da diritti a terzi in genere, il tutto in buono stato e, in difetto, il Locatore potrà immediatamente escutere la fideiussione di cui all'art. 4 del presente contratto, salvo il maggior danno.

Art. 13

Imposte gravanti

Attesa la natura giuridica del Locatore, l'importo del canone di locazione non è assoggettato ad IVA. Le spese di registrazione del presente contratto saranno divise al cinquanta per cento fra le parti, come per Legge; saranno inoltre divise fra le parti le spese di bollo e di quietanza.

Il Conduttore provvederà al versamento dell'importo per la registrazione non appena ricevuta la richiesta da parte del Locatore.

Art. 14

Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, il Conduttore elegge domicilio, anche ai fini della notificazione di atti legali, presso la sede legale dell'Azienda, attualmente sita in Olbia nella Via Caduti Sul Lavoro n. 35 e si impegna a comunicare eventuali modifiche della sede entro 15 giorni.

Art. 15

Rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto, troveranno applicazione le vigenti norme in materia di locazione di immobili destinati ad uso diverso da abitazione.

Art. 16

Foro competente

Foro competente per l'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà in esclusiva quello di Sassari salvo il caso di competenza inderogabile per territorio di cui al vigente codice di procedura civile.

Per il Conduttore	Il Locatore
Dott. Giorgio Lenzotti	Dott. Gian Franco Mariano Spanu

PROSPETTO LAVORI A CURA DELLA PROPRIETA' CON TEMPISTICA DI INTERVENTO

CENTRALE TERMICA		n°	lavori entro
1	Sostituzione bruciatore B1, con fornitura. e sostituzione bruciatore marca Cuenod mod. C75H 201 t2.	1	10-apr-09
2	Sostituzione turbolatori caldaia G2	1	10-apr-09
3	Verifica generatori e bruciatori (G1, G2, G3), compreso regolazioni di combustione, completi di certificazioni	3	10-apr-09
4	<i>Manutenzione n.6 elettropompe gemellari con sostituzione cuscinetti e premistoppa.</i>	6	30-lug-09
5	<i>Prova idraulica generatori di caldaia al fine di corretta certificazione.</i>	3	30-lug-09
6	<i>Manutenzione canne fumarie sino ad arrivare ai terminali di uscita.</i>	1	30-lug-09
7	<i>Fornitura e sostituzione vaso espansione. Compreso tubazione con vistosi segni di cedimento.</i>	1	30-lug-09
8	Fornitura e sostituzione valvole di sicurezza prive di certificati ISPESL.	4	10-apr-09
9	Fornitura e sostituzione valvole intercettazione combustibile mancanti e prive di certificati ISPESL.	3	10-apr-09
10	Verifica quadro elettrico e impianto.	1	10-apr-09
11	<i>Verniciatura con 2 mani di anti ruggine tubazioni.</i>	1	30-lug-09
12	<i>Manutenzione serbatoi di combustibile, compreso pulizia interna e verifica tenuta.</i>	1	30-lug-09
13	<i>VERIFICA ED AGGIORNAMENTO DEL LIBRETTO DI CENTRALE -Onere per predisposizione ed adempimento obblighi di Legge riguardanti denuncia/rinnovo dell'impianto presso ISPESL. Comprese le spese tecniche per la predisposizione della relazione e dell'eventuale completamento/adeguamento del progetto ell'impianto di centrale, l'assistenza al collaudo e ogni altro onere fino all'ottenimento del collaudo ed al rilascio del libretto di centrale.</i>	1	30-lug-09
14	<i>Imbiancatura CT</i>	1	30-lug-09
15	<i>Ripristino e isolamento zoccolo contenimento gasolio.</i>	1	30-lug-09
16	Ripristino leve a strappo emergenza elettriche e idrauliche.	1	10-apr-09
17	<i>VERIFICA elettropompe gasolio primarie e verifica impianto elettrico delle stesse.</i>	1	30-lug-09
18	Implementazione trattamento chimico neutralizzante obbligatorio per legge e completamente mancante	1	10-apr-09
SOTTO CENTRALE TERMICA (riscaldamento e ACS)			
19	<i>verifica n.15 elettropompe con sostituzione cuscinetti e premistoppa.</i>	15	30-lug-09
20	<i>Fornitura e sostituzione vasi espansione bucati.</i>	3	30-lug-09
21	Verifica quadro elettrico e impianto con ripristino grado di protezione.	1	10-apr-09
22	Fornitura e sostituzione bollitore acqua calda sanitaria.	1	10-apr-09
23	<i>Verniciatura con 2 mani di anti ruggine tubazioni.</i>	1	30-lug-09
24	<i>Implementazione trattamento chimico anti Legionella completamente mancante.</i>	1	30-lug-09
25	<i>Imbiancatura</i>	1	30-lug-09

TRATTAMENTO ARIA e CHILLER			
26	Verifica e sanificazione n.5 Unità trattamento aria.	5	30-lug-09
27	Fornitura e sostituzione filtri aria di media e alta efficienza.	1	30-lug-09
28	verifica gruppi frigoriferi marca Carrier compreso fornitura e aggiornamento libretti impianto (Dpr 417)	1	30-lug-09
29	Verifica quadri elettrici e impianto.	3	10-apr-09
30	Verifica n.4 elettropompe con sostituzione cuscinetti e premistoppa.	4	30-lug-09
ULTERIORI INTERVENTI IMPIANTISTICI			
	verifica unità terminali idroniche		30-lug-09
	verifica circuito idronico interno		30-lug-09
	verifica impianti elettrici e elettronici in genere		30-lug-09
	verifica centrale sollevamento acqua		30-lug-09
	verifica gruppi di pressurizzazione antincendio		10-apr-09
	verifica e rinnovo ISPEL gruppo elettrogeno		10-apr-09
	verifica impianto estinzione incendi e rilevazione		10-apr-09
INTERVENTI EDILI			
	Verifica infissi e pareti vetrate per eliminazione eventuali infiltrazioni		30-lug-09
	Ripristino giunti e coprigiunti strutturali solai piano terra (vano scala esterna) e primo (area bar)		30-lug-09
	Ripristino pannelli di rivestimento parete su Via Tavolara		30-lug-09
	Tinteggiatura porzioni di facciata degradata		30-lug-09

Consulenza Tecnica Edilizia Regionale

RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE in OLBIA – Via Tavolara

FASCICOLO DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA



Consulenza Tecnica Edilizia Regionale
Ing. Vincenzo Santarelli

Premessa

Gli interventi di manutenzione sugli organismi edilizi sono così definiti dall'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 (poi riportati nel cosiddetto Testo Unico dell'Edilizia):

*lett. a) «Si definiscono interventi di **manutenzione ordinaria** 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».*

*lett. b) «Si definiscono interventi di **manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso»*

In generale, è noto che, mentre nell'attività di **manutenzione ordinaria** si riconducono gli interventi periodici – la cui spesa è relativamente contenuta – alla mera riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e comunque gli interventi necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nell'attività di **manutenzione straordinaria** rientrano le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare, adeguare, implementare e ammodernare i servizi e le tecnologie di cui è già dotata, o si deve dotare, la struttura immobiliare, tenuto conto della consistenza (volume e superficie occupata) e, soprattutto, della sua destinazione d'uso.

Pertanto, la manutenzione ordinaria consiste nel mantenimento in funzione degli elementi di finitura e degli impianti attraverso opere di riparazione dell'esistente. La manutenzione straordinaria, invece, riguardando interventi che portano innovazione rispetto all'esistente, deve essere considerata sotto un profilo dinamico. Infatti gli interventi di manutenzione straordinaria implicano, nel caso di componenti ad alta tecnologia, non solo la sostituzione degli stessi, ma anche l'aggiornamento con la tecnologia del momento.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del conduttore.

La manutenzione della struttura immobiliare RSA

Nel caso dell'immobile acquistato dall'INAIL si tratta di una struttura destinata ad **Residenza sanitaria assistenziale**, destinata ad anziani autosufficienti e non, è caratterizzata da una dotazione impiantistica con un **elevato livello tecnologico e di sicurezza**.

La particolare destinazione d'uso, rende applicabile alla struttura immobiliare la vigente e rigorosa normativa, anche di natura regionale, prevista in campo sanitario.

A tal proposito, non può trascurarsi che gli interventi di manutenzione straordinaria diretti ad una struttura sanitaria devono tener conto di eventuali urgenze e del connesso elevato rischio che una prolungata attesa può comportare, in virtù del peculiare servizio espletato. La necessaria tempestività richiesta negli interventi manutentivi imprevisti impone conseguentemente, per tali strutture, una gestione preventiva a livello organizzativo degli operatori specializzati.

1. Interventi di Manutenzione Ordinaria (a carico del conduttore)

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria necessariamente ricompresi in un “Piano di Manutenzione dell’opera e delle sue parti”, con riferimento alle Norme UNI, possono essere così suddivisi per tipologia:

- **Controlli:**

interventi programmati di ispezione e controllo per verificare l’insorgenza di anomalie difficilmente predeterminabili a priori ovvero per verificare il permanere di condizioni ottimali o normali di funzionamento.

- **Manutenzione preventiva:**

manutenzione eseguita ad intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione di funzionamento di un’entità.

- **Manutenzione “ciclica” o “programmata”:**

manutenzione preventiva periodica in base a cicli di utilizzo predeterminati.

- **Manutenzione predittiva:**

manutenzione preventiva effettuata in seguito all’individuazione e alla misurazione di uno o più parametri che consentono l’extrapolazione del tempo residuo prima del guasto.

- **Manutenzione “secondo condizione”:**

manutenzione preventiva subordinata al raggiungimento di un valore limite predeterminato.

- **Manutenzione “per opportunità”:**

manutenzione preventiva anticipata per opportunità in occasione di un altro intervento che interessa lo stesso bene.

- **Manutenzione correttiva “a guasto”:**

manutenzione eseguita a seguito di rilevazione di un’avaria è volta a riportare un’entità nello stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.

Nel “Piano di Manutenzione dell’opera e delle sue parti”, e nei paragrafi seguenti vengono dettagliati specificatamente interventi e modalità di esecuzione.

2. Interventi di Manutenzione Straordinaria (a carico del conduttore)

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria necessariamente ricompresi nel “Piano di Manutenzione dell’opera e delle sue parti”, con riferimento alle Norme UNI, possono essere così suddivisi per tipologia:

• **Manutenzione sostitutiva:**

Interventi di sostituzione parziale o totale di unità tecnologiche o elementi tecnici per fine ciclo di vita, per obsolescenza o per ottimizzazione dei consumi energetici.

• **Manutenzione migliorativa:**

Interventi parziali per adeguamento funzionale o tecnologico di parti non rilevanti di edificio o di unità tecnologiche al fine di una migliore fruibilità della struttura sanitaria e/o di una sua parte.

Interventi parziali, anche sostitutivi, tesi a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione di funzionamento di un’entità.

• **Interventi riparativi:**

Interventi significativi riparativi e/o sostitutivi a seguito di eventi atmosferici eccezionali o di altri eventi comunque imprevedibili.

Rientrano nella Manutenzione Straordinaria anche alcuni degli interventi, specifici della manutenzione ordinaria e descritti al paragrafo precedente, quando sono propedeutici e/o complementari alle attività prima descritte.

Gli interventi di **Manutenzione Straordinaria**, così come previsti, ricomprendono quindi ogni e qualsiasi intervento di manutenzione caratterizzato dalla capacità di aumentare significativamente e tangibilmente la produttività o la sicurezza o la vita utile del fabbricato.

E quindi tra l’altro si riportano, a titolo di esempio e in maniera non esaustiva, con specifico riferimento alla struttura RSA in oggetto:

• **Sostituzione di opere e/o impianti o parte di opere e/o impianti** che abbiano ultimato il proprio ciclo vitale con nuove opere o impianti che possano affrontare un nuovo ciclo vitale (normalmente decennale o pluridecennale).

E’ prevista quindi la parziale o totale sostituzione nel periodo di Manutenzione secondo lo schema del “Piano di Manutenzione”:

• *Rivestimenti esterni*

3. Sostituzione intonaci zone degradate

4. Sostituzione rivestimenti in mattoni parti degradate

• *Infissi esterni (serramenti in alluminio)*

6. Sostituzione cinghie avvolgibili

7. Sostituzione frangisole

8. Sostituzione infisso e controtelaio con nuovo serramento

• *Infissi esterni (Porte scorrevoli)*

9. Sostituzione infisso e controtelaio con nuovo serramento

• *Pareti Interne*

10. Pareti REI: Sostituzione zone in fase di sfaldamento

11. Intonaco: Sostituzione zone soggette a usura

12. Rivestimenti ceramici: Sostituzione elementi degradati

- *Infissi interni*
- 16. Sostituzione elementi degradati
- *Coperture piane*
- 17. Rinnovo Strati termoisolanti
- 18. Sostituzione barriera al vapore
- 19. Sostituzione strato di imprimitura
- 20. Ripristino strato di pendenza
- 21. Rinnovo manto zona con pavimento galleggiante
- 22. Rinnovo manto zona con ghiaia
- 23. Sostituzione strato di separazione e/o scorrimento
- 24. Ripristino strato drenante
- 25. Sostituzione strato filtrante
- *Solai*
- 30. Sostituzione barriera al vapore
- 31. Sostituzione coibentazione
- *Controsoffitti*
- 32. Sostituzione elementi a doghe degradati e/o rotti
- 33. Sostituzione elementi in grigliato degradati e/o rotti
- 34. Sostituzione elementi lamellari degradati e/o rotti
- 35. Sostituzione pannelli degradati e/o rotti
- *Pavimentazioni esterne lapidee*
- 36. Sostituzione elementi degradati
- 37. Ripristino strati protettivi
- *Pavimentazioni interne in marmo*
- 39. Sostituzione elementi degradati
- *Pavimentazioni interne in ceramica*
- 40. Sostituzione elementi degradati
- *Aree a verde e marciapiedi*
- 42. Sostituzione piante ammalorate
- 43. Sostituzione elementi in pietra e/o cemento degradati
- 44. Rifacimento tappeti erbosi
- *Cancelli e barriere, parcheggi, recinzioni, segnaletica*
- 45. Sostituzione elementi usurati
- 46. Sostituzione segnaletica verticale usurata
- 47. Rifacimento segnaletica orizzontale
- *Strade -cortili*
- 48. Rinnovo del manto stradale
- *Impianto antincendio*
- 49. Sostituzione idranti
- 50. Sostituzione estintori
- *Impianto climatizzazione*
- 51. Sostituzione ugelli bruciatore
- 52. Sostituzione celle filtranti
- 53. Sostituzione cinghie
- 54. Rifacimento premistoppa
- 55. Sostituzione filtro di aspirazione

56. Sostituzione olio
57. Sostituzione compressore (tipo ermetico, semiermetico, aperto)
58. Sostituzione filtri (a carbone, a secco, ad assorbimento)
59. Sostituzione galleggiante, motoventilatore, olio contattore, sonda (torri di raffreddamento)
60. Sostituzione torri di raffreddamento
61. Sostituzione filtri dei ventilconvettori
62. Sostituzione componenti VAV
 - *Impianto idrico-sanitario*
63. Sostituzione ugelli bruciatore
64. Sostituzione scambiatori
 - *Impianto smaltimento acque reflue, acque meteoriche*
67. Rifacimento rivestimenti vasche
 - *Impianto antintrusione, controllo accessi*
68. Sostituzione allarmi e sirene
69. Sostituzione batteria
70. Sostituzione lente del rilevatore
71. Sostituzione rilevatore
 - *Impianto illuminazione*
72. Sostituzione lampade (ioduri metallici, a scarica nei gas, a vapore di sodio, incandescenza, alogene, fluorescenti)
73. Sostituzione pali
 - *Impianto messa a terra*
74. Sostituzione conduttori di protezione
75. Sostituzione dispersori
76. Sostituzione equipotenzializzatori
 - *Impianto di trasporto verticale*
77. Sostituzione elementi della cabina
78. Sostituzione delle funi
79. Sostituzione apparecchiature o parti elettromeccaniche
 - *Impianto elettrico*
80. Sostituzione olio motore, filtri dei gruppi elettrogeni
81. Sostituzioni di parti impianto (prese, spine, placche, coperchi, telai, apparecchi di protezione, apparecchi di comando, ecc)
 - *Impianto rivelazione e allarmi incendi*
82. Sostituzione allarmi e sirene
83. Sostituzione cassette
84. Sostituzione batteria
85. Sostituzione apparecchiatura del rilevatore (calore e fumi)
86. Sostituzione rilevatore
 - *Impianto citofonico, interfonico, chiamata infermieri, orologi, cablaggio strutturato, TV centralizzata, diffusione sonora*
88. Sostituzione parti danneggiate
89. Sostituzione apparecchiature elettromeccaniche

ALLEGATO 2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE RSA VIA TAVOLARA

- *Smaltimento prodotti combustione*
- 90. Sostituzione elementi canne fumarie
- 91. Sostituzione elementi camini, comignoli.
- Interventi di riparazione e/o di sostituzione a seguito di eventi eccezionali e imprevedibili di carattere atmosferico e/o vandalismo e/o comunque prodotti da cause accidentali e imprevedibili.

3. Piano di Manutenzione dell'opera e delle sue parti

Per una corretta gestione della Manutenzione è fondamentale redigere, il “Piano di Manutenzione dell'opera e delle sue parti”.

Detto documento **pianifica e programma l'attività di Manutenzione sia Ordinaria che Straordinaria del “bene”** al fine di mantenerne nel tempo ed incrementare:

- la funzionalità,
- le caratteristiche di qualità,
- l'efficienza,
- il valore economico.

Il “Piano di Manutenzione dell'opera e delle sue parti” si compone di:

Manuale d'uso che contiene:

- la descrizione dettagliata ai fini manutentivi di tutti gli Enti tecnici e dei relativi componenti oggetto di manutenzione;
- lo stato degli Elementi tecnici e dei relativi componenti dal punto di vista normativo, funzionale, manutentivo;
- i riferimenti normativi vigenti cui è oggetto il componente;
- l'identificazione e classificazione dei componenti critici, in caso di guasto, per la funzionalità della struttura;
- ricambi minimi a magazzino per componenti critici;
- classificazione dei possibili interventi manutentivi, a “guasto” (in emergenza, urgenti, ordinari) e programmabili in rapporto alle conseguenze derivanti da un potenziale guasto o rottura, in termini di sicurezza, di operatività e di fruibilità degli spazi e dei servizi sanitari;
- specifiche tecniche e operative per interventi correttivi in emergenza o urgenti (dove significativo).

Manuale di manutenzione che indica per ogni Componente o Elemento Tecnico, in dettaglio le attività ispettive o manutentive programmate da svolgere nel corso di durata dell'Affidamento:

- tipologie e frequenze degli interventi ispettivi, manutentivi e di sostituzione parziale di componenti, presunto ciclo di vita residuo e sostituzioni prevedibili nel corso dell'Affidamento dell'elemento tecnico o di suoi componenti;
- operazioni elementari connesse alle tipologie di intervento.

Programma di manutenzione composto da:

- **Sottoprogramma delle prestazioni**, che descrive il livello minimo di prestazione di ogni elemento mantenibile.
- **Sottoprogramma dei controlli**, che descrive per ogni “elemento mantenibile” l'insieme dei controlli (tipologia e frequenza) previsti al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel tempo.
- **Sottoprogramma degli interventi**, che descrive per ogni “elemento mantenibile” l'insieme degli (tipologia e frequenza) previsti al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel tempo.

4. Periodo di validità del “Piano di Manutenzione”

L'effettuazione dei controlli e degli interventi, con riprogrammazioni temporali che tengano conto degli interventi effettuati, dovrebbe di norma estendersi ad un congruo periodo paragonato alla vita della struttura e solitamente è estesa ad un periodo temporale di 25 anni.

Il Piano prevede tra gli interventi anche quelli di **totale sostituzione e/o rinnovo** degli elementi costituenti il bene che abbiano concluso il loro “ciclovitale” in maniera da **mantenere inalterata nel tempo ed incrementare** la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza, il valore economico del bene e di ogni sua parte. **Nella fattispecie del presente contratto di locazione (sei +sei anni) le manutenzioni straordinarie saranno quelle riferite al periodo corrispondente di dodici anni**

5. Bene da mantenere (a carico del conduttore)

La **Manutenzione Ordinaria e Straordinaria** è riferita al bene “RSA” nella sua interezza ed in particolare:

- a **tutti i corpi** costituenti il complesso con riferimento alle specifiche attività ivi previste, parasanitarie e/o complementari,
- ai corpi destinati a **centrali tecnologiche e magazzini**,
- a tutte le **zone esterne** comprese nella proprietà
- ai **piani interrati**.

La **Manutenzione Ordinaria e Straordinaria** è riferita in particolare a **tutte le parti costituenti il predetto bene “RSA”** ed in particolare:

- Strutture in sottosuolo,
- Strutture in elevazione,
- Pareti esterne,
- Rivestimenti esterni
- Infissi esterni,
- Pareti interne,
- Rivestimenti interni
- Infissi interni,
- Coperture piane,
- Solai,
- Controsoffitti,
- Pavimentazioni esterne,
- Pavimentazioni interne,
- Scale e rampe,
- Attrezzature esterne
- Impianto antincendio,
- Impianto di climatizzazione,
- Impianto idrico-sanitario,
- Impianto di distribuzione del gas metano,
- Rete di smaltimento acque reflue,
- Impianto di smaltimento acque meteoriche,
- Impianto antintrusione, controllo accessi, TVcc,
- Impianto di illuminazione,

ALLEGATO 2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE RSA VIA TAVOLARA

- Impianto di messa a terra,
 - Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche,
 - Impianto di trasporto verticale,
 - Impianto elettrico,
 - Impianto rilevazione e allarmi incendi,
 - Impianto citofonico, interfonico, di chiamata e orologi,
 - Impianto di cablaggio strutturato,
 - Impianto TV centralizzata,
 - Impianto di diffusione sonora,
 - Impianto di smaltimento prodotti combustione.
- Impianto sollevamento acque interrato

6. Manutenzione delle Opere Edili ed Affini

I lavori e le attività di **Manutenzione Ordinaria e Straordinaria** saranno eseguiti secondo le norme UNI.

7. Manutenzione degli Impianti elettrici e speciali

Leggi e normative di riferimento per gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria degli impianti elettrici e speciali.

I lavori e le attività saranno eseguiti secondo le prescrizioni derivanti dalle norme UNI e CEI o in carenza dalle norme CEN o di enti normativi della U.E. e, in ogni caso, secondo le norme in materia di esecuzione lavori e sicurezza dei lavori vigenti al momento dell'esecuzione degli interventi.

Al termine dei lavori di manutenzione straordinaria o migliorativa, nei casi prescritti dalla vigente normativa, sarà rilasciata, nei modi ed entro i termini di legge previsti, la "Dichiarazione di conformità alla Regola dell'Arte" ai sensi dell'art. 9 della Legge 5/3/90 n. 46 (e sue modifiche ed integrazioni) "Norme per la sicurezza degli impianti" ovvero di diversa normativa vigente al momento degli interventi.

8. Manutenzione degli impianti meccanici

Osservanza di Leggi, normative e regolamenti per la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria degli impianti meccanici.

I lavori e le attività saranno eseguite, oltre che secondo le prescrizioni derivanti dalle norme UNI e CEI o in carenza dalle norme CEN o di enti normativi della U.E. e in ogni caso secondo le norme in materia di esecuzione lavori e sicurezza dei lavori vigenti al momento dell'esecuzione degli interventi.

Al termine dei lavori di manutenzione straordinaria o migliorativa, nei casi prescritti dalla vigente normativa, sarà rilasciata, nei modi ed entro i termini di legge previsti, la "Dichiarazione di conformità alla Regola dell'Arte" ai sensi dell'art. 9 della Legge 5/3/90 n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti" ovvero di diversa normativa vigente al momento degli interventi.

Saranno rispettate tutte le le norme e leggi ed in particolare dei quelle di seguito elencate e ai relativi aggiornamenti vigenti al momento della esecuzione dei servizi:

- normative I.S.P.E.S.L.;
- normative A.R.P.A.;
- DPR 14/1/97 "Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle regioni ed alle province autonome di Trento e Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnologici e organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private" e successive modifiche o integrazioni che intervenissero nel periodo di *Affidamento*.
- D.M. 12/4/96 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi" e successive modifiche o integrazioni che intervenissero nel periodo di *Affidamento*.
- Tutti i componenti degli impianti di riscaldamento impiegati dovranno essere omologati ai sensi della legge n. 10 del 9/1/91 (e relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 412/93) e successive modifiche o integrazioni che intervenissero nel periodo di *Manutenzione*, e ciò

sarà documentato producendo i certificati di omologazione e/o conformità dei componenti o prototipi omologati.

- Tutti i materiali isolanti impiegati per tubazioni convoglianti liquidi caldi saranno conformi, come caratteristiche e come spessori, alle prescrizioni della Legge n. 10/91 (e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 412/93). Tale rispondenza sarà documentata a mezzo di certificato di accertamento di laboratorio (conduttività termica, stabilità dimensionale e funzionale, comportamento al fuoco).
- Tutti i recipienti in pressione, i serbatoi e le apparecchiature soggette a collaudo o omologazione I.S.P.E.S.L. saranno regolarmente collaudati e provvisti delle necessarie targhe, punzonature, libretti matricolari o simili. Saranno custoditi e conservati tutti i libretti, documenti, registri, inerenti le centrali, le apparecchiature ecc. provvedendo al loro continuo aggiornamento, e consegnandoli regolarmente aggiornati, al *Proprietario* su richiesta per controlli e verifiche, e alla scadenza del contratto.
- L'applicazione delle politiche di manutenzione, descritte nel capitolo di premessa, è assoggettata, attraverso le indicazioni contenute nel D.P.R. 412 di applicazioni della Legge n. 10 del 9/1/91 "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", ai contenuti ed indirizzi delle norme UNI e CEI esistenti e di futura pubblicazione.

9. Manutenzione degli impianti di sollevamento

Sono oggetto della Manutenzione Ordinaria e Straordinaria tutti gli ascensori del Complesso.

Leggi e Normative di riferimento.

I lavori e le attività inerenti al contratto di manutenzione saranno eseguiti secondo le buone regole dell'arte, intendendosi con tale denominazione tutte le norme più o meno codificate di corretta esecuzione dei lavori (UNI - CEI o similari in mancanza delle quali si potrà fare riferimento alle norme C.E.N. o di enti formatori ufficiali della U.E.).

Al termine dei lavori e delle attività, nei casi prescritti dalla vigente normativa, sarà rilasciata, nei modi ed entro i termini di legge previsti, la "Dichiarazione di conformità alla Regola dell'Arte" ai sensi dell'art. 9 della Legge 5 marzo 1990 n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti" (e successive modifiche ed integrazioni)

Saranno rispettate tutte le Leggi di riferimento nel campo degli ascensori e montacarichi e tappeti scorrevoli e relativi aggiornamenti vigenti al momento della esecuzione dei servizi, inoltre saranno rispettate:

- Disposizione di qualsiasi tipo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- Regolamenti e disposizioni di qualsiasi tipo dell'I.S.P.E.S.L..
- Tutte le leggi, decreti, circolari ecc. statali, regionali provinciali, comunali, che in qualsiasi modo, direttamente o indirettamente abbiano attinenza con le opere oggetto di Manutenzione.

10. Manutenzione del verde

La Manutenzione Ordinaria e Straordinaria del verde riguarderà sia le alberature attualmente esistenti e di pertinenza delle aree del Complesso RSA, sia eventuali nuove integrazioni su spazi attualmente non destinati a verde e/o non piantumati sempre all'interno dello stesso Complesso.

PIANO DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

I documenti necessari per effettuare correttamente i piani di **manutenzione ordinaria** (preventiva e programmata) e **straordinaria** (correttiva ed a guasto) di un edificio, così come definiti dalle norme **UNI 8290-1, 9038, 9910, 10147, 10584, 10604, 10838** ed **ISO 9000** sono essenzialmente 4:

1) FASCICOLO TECNICO DEL FABBRICATO

Il fascicolo tecnico del fabbricato, redatto (o da redigere) ai sensi dell'ex D.Lgs 494/96 in conformità a quanto prescritto dall'allegato II al documento U.E. 26 maggio 1993, è composto da:

- a) **SCHEDE O DOCUMENTO DI INDIVIDUAZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI** dovuti all'attività lavorativa con descrizione delle caratteristiche strutturali dell'opera e degli elementi utili in materia di sicurezza e di igiene per la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- b) **SCHEDE DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EQUIPAGGIAMENTI** necessarie all'esecuzione delle operazioni di verifica periodica e manutenzione preventiva con indicazione delle norme comportamentali da porre in essere durante le operazioni e l'utilizzo delle attrezzature.
- c) **DOCUMENTAZIONE TECNICA** composta da raccoglitori numerati contenenti:
 - progetti "come costruito" di strutture, finiture ed impianti tecnologici completi di relazioni descrittive e di calcolo, schemi ed istruzioni per il loro corretto utilizzo e funzionamento;
 - collaudo statico delle strutture con indicazione delle portanze utili dei vari solai;
 - dichiarazioni di conformità di cui alla Legge 46/90 complete degli allegati obbligatori;
 - omologazioni di dispositivi di sicurezza quali porte e serrande tagliafuoco, valvole di sicurezza, vasi di espansione chiusi, ecc. rilasciate dai produttori complete delle certificazioni di corretta posa in opera rilasciate dagli installatori;
 - certificazioni dei componenti per i quali sono richieste specifiche prestazioni;
 - denunce ISPESL degli impianti termici, di terra e di protezione dalle scariche atmosferiche;
 - libretti di centrale e/o libretti di impianto termico debitamente compilati;
- d) **ISTRUZIONI PER INTERVENTI DI EMERGENZA** costituite da disposizioni relative a situazioni di potenziale pericolo (localizzato ad una o più zone dell'edificio ovvero esteso all'intero complesso) e dal **piano di evacuazione** completo delle istruzioni e delle planimetrie plastificate a colori in formato A3 per l'agevole deflusso delle persone in caso di emergenza.

2) MANUALE D'USO

Il manuale d'uso riguarda le parti più importanti dell'edificio e raccoglie tutte le istruzioni e le procedure che consentono all'utente di conoscere le modalità di fruizione dell'immobile, limitata-mente alle operazioni che non richiedono specifiche capacità tecniche; esso deve contenere

- e) **L'UBICAZIONE DEI DISPOSITIVI DI SICUREZZA**, intesa come descrizione scritta su foglio plastificato affisso in luogo presidiato, riportante l'esatta posizione dei dispositivi quali interruttori generali di sicurezza e di allarme, serrande tagliafuoco, porte di compartimentazione, presidi antincendio (estintori, manichette, attuatori di sprinkler o altri dispositivi antincendio, le saracinesche generali di intercettazione di acqua calda e fredda e gas metano, ecc.).
- f) **LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEI DISPOSITIVI DI SICUREZZA** intesa come planimetrie in scala adeguata da tenere in luogo presidiato con riportati i dispositivi di cui sopra.
- g) **LE MODALITA' DI UN CORRETTO USO DEI DISPOSITIVI DI SICUREZZA** che può essere anche integrato nel documento relativo all'ubicazione di cui al precedente punto e).

3) MANUALE DI MANUTENZIONE

Il manuale di manutenzione – destinato ai tecnici della manutenzione – è la raccolta organica e sistematica dei documenti attinenti l'insieme delle modalità di manutenzione, ispezione e controllo; esso fornisce, in relazione alle diverse unità tecnologiche del fabbricato ed alle caratteristiche dei materiali e dei componenti, le indicazioni necessarie per la corretta manutenzione; contiene inoltre le indicazioni di eventuali anomalie riscontrabili e di piccole manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente ed è costituito dalle seguenti schede:

- h) **SCHEDE DI CODIFICA DEGLI IMPIANTI E DELLE OPERE CIVILI** nelle quali si identificano gli insiemi ed i sottoinsiemi manutentivi, la loro consistenza ed i loro principali elementi tecnici, l'anagrafe dei costruttori e la documentazione tecnica disponibile relativa agli elementi tecnici elencati.. Tali schede contengono anche il livello minimo delle prestazioni richieste e la descrizione delle risorse e degli strumenti necessari per gli interventi manutentivi.
- i) **SCHEDE ANAGRAFICA SULLE STRUTTURE DI CONDUZIONE** nella quale vengono individuati i referenti alla conduzione degli impianti e gli estremi per la loro attivazione (nominativi e recapiti delle ditte di manutenzione, elenco del personale incaricato, competenze).
- j) **SCHEDE SULLA NORMATIVA DI CONDUZIONE** nelle quali sono elencati i riferimenti normativi (Leggi nazionali e locali, norme UNI, ISO, CEI, ecc.) ed i documenti obbligatori che devono essere conservati ed aggiornati dal conduttore dell'edificio.

4) PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Il programma di manutenzione è il documento che descrive il complesso delle attività, cronologicamente definite, finalizzate alla esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dal piano; esso definisce le risorse (materiali, manodopera e mezzi), le modalità tecniche, il costo preventivo degli interventi; esso descrive dunque il sistema dei controlli e degli interventi periodici a cadenze prefissate, finalizzati alla corretta gestione dell'edificio e delle sue componenti garantendo nel tempo i livelli minimi prestazionali richiesti.

Esso è composto da:

- k) SCHEDE DEL PROGRAMMA DELLE ISPEZIONI** nelle quali si descrivono **dettagliatamente** tutte le operazioni da svolgere per ciascun insieme o sottoinsieme manutentivo e per ogni componente nonché le rispettive norme di riferimento di cui al punto j) e individuano il grado e il tipo di verifica, le attrezzature e la qualifica necessaria per eseguire ciascuna operazione.
- l) PROGRAMMA DI MANUTENZIONE** contenente la frequenza di esecuzione delle verifiche e delle prove (riportate in forma **sintetica**), le schede di esecuzione e le modalità di controllo.
- m) REGISTRO DI MANUTENZIONE E DELLE VERIFICHE PERIODICHE** costituito dalle schede del programma di manutenzione aggregate per periodicità e fascicolate in sequenza cronologica per ciascuna annualità di manutenzione (preferibilmente da maggio a maggio) o per altro diverso periodo (ad esempio stagionale).

Per ottemperare agli obblighi normativi e legislativi si rammenta infine che tale documentazione va integrata ed aggiornata con gli altri documenti previsti dalle normative vigenti ed in particolare:

- registro dei presidi antincendio di cui all'articolo 5 del D.P.R. 37/98;
- documento di valutazione dei rischi connessi all'esercizio dell'attività lavorativa di cui all'articolo 4 del D. Lgv 19 settembre 1994 n. 626 e dal D.P.R. 547/55.

**CON RIFERIMENTO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA L'INAIL E LA
ASL2 DI OLBIA SI PRECISA QUANTO SEGUE:**

FASCICOLO TECNICO DEL FABBRICATO

redatto al momento della costruzione, sarà consegnato al locatario.

MANUALE D'USO

è composto dalla documentazione tecnica a disposizione presso l'immobile e nei locali tecnici dello stesso.

MANUALE DI MANUTENZIONE

sarà predisposto dalle Imprese alle quali sarà affidata la manutenzione ordinaria e straordinaria a cura del conduttore.

Nelle sezioni seguenti sono riportate le periodicità minime per la manutenzione ordinaria, alle quali si dovrà attenere il locatore nell'affidare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

PROGRAMMA di manutenzione impianti meccanici

REGOLE TECNICHE

REGOLA	DESCRIZIONE
Legge 9.1.91, n. 10	Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.
Circolare 2.3.92, n. 219/F	Articolo 19 della Legge 10/91 - Chiarimenti.
Circolare 3.3.93, n. 226/F	Articolo 19 della Legge 10/91 - Chiarimenti.
DPR 26.8.93, n. 412	Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione all'articolo 4 comma 4 della Legge 10/91.
DM 13.12.93	Approvazione dei modelli tipo per la compilazione della relazione tecnica di cui all'articolo 28 della Legge 10/91.
Circolare 13.12.93, n. 231/F	Articolo 28 della Legge 10/91 - Chiarimenti.
Circolare 12.4.94, n. 233/F	Articolo 11 del DPR 412/93 - Chiarimenti.
DL 8.7.94 n. 438; art. 18 c. 2	Differimento al 1.6.95 - articolo 11 comma 3 del DPR 412/93.
DM 6.8.94	Recepimento delle norme UNI attuative del DPR 412/93.
DM 16.5.95	Modifica dati climatici dei comuni. (*)
Legge 5.1.96, n. 25	Differimento di termini previsti da disposizioni legislative articolo 11 comma 3 del DPR 412/93.
DM 6.10.97	Modifica dati climatici dei comuni. (*)
DM 2.4.98	Decreto attuativo articolo 32 della Legge 10/91: certificazione delle caratteristiche e delle prestazioni energetiche dei componenti degli edifici e degli impianti.
DPR 21.12.99, n. 551	Modifiche al DPR 412/93.
DM 4.8.00	Modifica dati climatici dei comuni. (*)
DM 12.10.00	Modifica dati climatici dei comuni. (*)
DM 3.4.01	Modifica dati climatici dei comuni. (*)
DM 20.4.01	Modifica dati climatici dei comuni. (*)
Direttiva 2002/91/CE	Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16.12.02 sul rendimento energetico nell'edilizia.
DLgs n. 192/05	Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.
Legge 5.3.90, n. 46	Norme per la sicurezza degli impianti.
DPR 6.12.91, n. 477	Regolamento di attuazione della Legge 5.3.90 n. 46, in materia di sicurezza degli impianti.
DM 20.2.92	Approvazione del modello di Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.
DPR 18.4.94, n. 392	Regolamento recante disciplina del procedimento di riconoscimento delle imprese ai fini della installazione, ampliamento e trasformazione degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza.
DPR 13.5.98, n. 218	Regolamento recante disposizioni in materia di sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico.

DPR 14.12.99, n. 558	Regolamento recante norme per la semplificazione della disciplina in materia di registro delle imprese, nonché per la semplificazione dei procedimenti relativi alla denuncia di inizio attività e per la domanda di iscrizione all'albo delle imprese artigiane o al registro delle imprese per particolari categorie di attività soggette alla verifica di determinati requisiti tecnici.
Deliberazione dell'Autorità per l'Energia elettrica e il Gas, n. 40/04	Adozione del regolamento delle attività di accertamento della sicurezza degli impianti di utenza a gas.
Allegati obbligatori alla Dichiarazione di Conformità	Guida alla compilazione ai sensi della Legge 46/90 per impianti alimentati a combustibile gassoso.
DM 01.12.75,	Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione. Titolo II. Generatori di calore per impianti di riscaldamento ad acqua calda sotto pressione con temperatura non superiore a quella di ebollizione a pressione atmosferica.
Raccolta R - Ed. 1982	Specificazioni tecniche applicative del Titolo II del DM 1.12.75 riguardante le norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.
DPR 1391/70,	Norme per la sicurezza sull'impiego del gas combustibile

NORME TECNICHE

NORMA	DESCRIZIONE	NOTE
UNI 10339	Impianti aereali a fini di benessere - Generalità, classificazione e requisiti - Regole per la richiesta d'offerta, l'offerta, l'ordine e la fornitura.	Richiamata dalla UNI 10379. Sostituisce la UNI 5104.
UNI 10344	Riscaldamento degli edifici - Calcolo del fabbisogno di energia.	
UNI 10347	Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Energia termica scambiata tra una tubazione e l'ambiente circostante - Metodo di calcolo.	
UNI 10348	Riscaldamento degli edifici - Rendimenti dei sistemi di riscaldamento - Metodo di calcolo.	
UNI 10349	Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Dati climatici.	
UNI 10351	Materiali da costruzione - Conduttività termica e permeabilità al vapore.	
UNI 10355	Murature e solai - Valori della resistenza termica e metodo di calcolo.	
UNI 10376	Isolamento termico degli impianti di riscaldamento e raffrescamento degli edifici.	
UNI 10379	Riscaldamento degli edifici - Fabbisogno energetico convenzionale normalizzato - Metodo di calcolo e	

	verifica.	
UNI 10389	Generatori di calore - Misurazione in opera del rendimento di combustione.	
UNI EN ISO 6946	Componenti ed elementi per l'edilizia - Resistenza termica e trasmittanza termica - Metodo di calcolo.	
UNI EN ISO 10077	Prestazione termica di finestre, porte e chiusure - Calcolo della trasmittanza termica - Metodo semplificato.	Sostituisce la UNI 10345
UNI EN ISO 10211	Ponti termici in edilizia - Flussi termici e temperature superficiali - Metodi generali di calcolo.	
UNI EN ISO 13370	Prestazione termica degli edifici - Trasferimento di calore attraverso il terreno - Metodi di calcolo.	
UNI EN ISO 13788	Prestazioni igrometriche di componenti edilizi e strutture edilizie - Temperatura superficiale per evitare umidità critica superficiale e condensazione interstiziale - Metodi di calcolo.	Sostituisce la UNI 10350
UNI EN ISO 13790	Prestazione termica degli edifici - Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento	
UNI EN 832	Prestazione termica degli edifici - Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento - Edifici Residenziali.	Sostituisce la UNI 10344
UNI EN 12524	Materiali e prodotti per l'edilizia - Proprietà igrometriche - Valori tabulati di progetto.	
Raccomandazioni CTI 03/3	Prestazioni energetiche degli edifici - Climatizzazione invernale e preparazione acqua calda sanitaria per usi igienico-sanitari.	
UNI 10389	Generatori di calore. Misurazione in opera del rendimento di combustione.	
UNI 70011	Guida per la presentazione dei risultati di prova.	
UNI 9317	Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo.	
UNI 8364-1/2	Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione	
UNI 10435	Impianti di combustione alimentati a gas con bruciatori ad aria soffiata di portata termica nominale maggiore di 35 kW - Controllo e manutenzione.	
UNI 10436	Caldaie a gas di portata termica nominale non maggiore di 35 kW - Controllo e manutenzione.	
UNI 10144	Classificazione dei servizi di manutenzione	
UNI 10145	Definizione dei fattori di valutazione delle imprese	

	fornitrici di servizi di manutenzione.	
UNI 10146	Criteri per la formulazione di un contratto per la fornitura di servizi finalizzati alla manutenzione.	
UNI 10801	Amministrazione condominiale e immobiliare - Funzioni e requisiti dell'amministratore. <input type="checkbox"/>	
UNI 10847	Impianti fumari singoli per generatori alimentati con combustibili liquidi e solidi-Manutenzione e controllo -Linee guida e procedure	

	Sub-Sistema / Componente/Intervento	FREQUENZA
	GENERATORI DI CALORE)	
	smontaggio e pulizia con solventi degli ugelli del bruciatore	semestrale
	sostituzione degli ugelli del bruciatore	annuale
	pulizia e disincrostazione della testata di combustione del bruciatore	semestrale
	smontaggio, controllo e pulizia degli elettrodi	semestrale
	smontaggio e controllo del diaframma e del boccaglio	semestrale
	smontaggio, controllo e pulizia del filtro di linea	semestrale
	controllo e pulizia della fotocellula	semestrale
	controllo dell'elettrovalvola	semestrale
	controllo, pulizia ed ingrassaggi, nei bruciatori dotati di parti rotanti, dei cuscinetti	semestrale
	controllo dell'efficienza dei dispositivi di sicurezza	semestrale
	controllo del colore, dello sviluppo della fiamma nel caso di bruciatori atmosferici di gas	bimestrale
	verifica del rendimento di combustione	annuale
	pulizia della camera di combustione e dei passaggi fumi con mezzi meccanici fino a quando non siano stati rimossi incrostazioni e fuliggine	semestrale
	controllo della guarnizione del portello della camera di combustione e sostituzione se necessario	annuale
	verifica dello stato del materiale refrattario sia in camera di combustione che sullo sportello con ripristino se necessario	annuale
	CONDOTTI DA FUMO:	
	controllo della temperatura dei fumi	mensile
	controllo e pulizia dei condotti da fumo: raccordi del generatore, eventuali canali da fumo, camino, camere di raccolta previste alla base del camino	triennale
	controllo, e ripristino della tenuta dei condotti da fumo accertando durante il funzionamento a regime del generatore le	

differenze tra il contenuto di CO2 all'uscita del generatore e quella alla base e alla sommità del camino;	triennale
verifica del tiraggio durante il funzionamento a regime effettuando una misurazione all'ingresso della camera di combustione e alla base del camino	annuale
VASI DI ESPANSIONE, ALIMENTAZIONE E SCARICO	
Vasi di espansione chiusi:	
<ul style="list-style-type: none"> • controllo che non si verifichino perdite di sorta dal vaso d'espansione chiuso. In particolare : • sino alla massima temperatura d'esercizio la valvola di sicurezza non deve presentare fuoriuscita d'acqua; • la pressione a valle della valvola di riduzione destinata al rabbocco automatico deve corrispondere a quella prevista in sede di progettazione e restare sempre minore della pressione di taratura della valvola di sicurezza; • nei vasi a diaframma occorre assicurarsi che il diaframma non sia lesionato; • nei vasi precaricati, a diaframma e non, occorre assicurarsi che la pressione di precarica sia quella di progetto; nei vasi autopressurizzati ed in quelli a livello costante occorre controllare che i livelli siano quelli previsti.	annuale
Vasi espansione aperti	
<ul style="list-style-type: none"> • controllo del vaso d'espansione aperto con: <ol style="list-style-type: none"> 1. verifica che alla massima temperatura il livello dell'acqua non raggiunga la generatrice inferiore del tubo di troppo pieno; 2. verifica ed eventuale sostituzione del galleggiante ; 3. verifica che l'acqua del vaso sia fredda o appena tiepida e che comunque non si verifichino ricircoli dell'acqua tramite la rete d'aria; controllo che non si verifichino perdite ed eliminazioni delle eventuali perdite medesime;	mensile
controllo in corso d'esercizio che non si presentino perdite d'acqua nell'impianto, attraverso il contatore d'acqua inserito a monte del dispositivo di alimentazione automatico o manuale	mensile
APPARECCHI DI TRATTAMENTO ACQUE	
controllo efficienza centralina di regolazione	mensile
controllo del dosaggio e reintegro degli additivi chimici	mensile
analisi delle caratteristiche dell'acqua	semestrale
Verifica coibentazione	semestrale
ORGANI DI SICUREZZA, PROTEZIONE ED INDICATORI	
controllo delle valvole di sicurezza	annuale
ispezione all'uscita dei tubi di sicurezza affinché non siano ostruiti	annuale

	controllo e prova dei termostati di regolazione e di blocco , delle valvole di scarico termico e quelle d'intercettazione del combustibile aumentando la temperatura fino al loro intervento ai valori stabiliti	annuale
	prova al banco dei presso stati di regolazione e di blocco aumentando la pressione fino a farli scattare	annuale
	Prova dei dispositivi di protezione contro la mancanza fiamma interponendo un ostacolo davanti all'elemento rivelatore della fiamma assicurandosi che il trasparente dell'elemento sia pulito	annuale
	prova dei dispositivi di sicurezza termomeccanici o termoelettrici delle caldaie nelle varie condizioni anormali in cui sono sciamati ad intervenire	annuale
	Controllo del consumo dell'acqua per mezzo di contatore inserito sulle tubazioni di caricamento impianto	bimestrale
	controllo dai termometri servendosi di termometro campione da inserire nell'apposito pozzetto regolamentare	biennale
	controllo dai manometri servendosi di manometro campione da inserire nell'apposito pozzetto regolamentare	biennale
	controllo manometro ed idrometro	giornaliero
	controllo dei termometri per la misura dei fumi	biennale
	POMPE, CIRCOLATORI, ACCELERATORI	
	verifica degli organi di tenuta con eventuale sostituzione degli stessi qualora si evidenzino consistenti perdite d'acqua	mensile
	controllo che la pompa non funzioni a secco	semestrale
	controllo che la pompa non funzioni a secco	semestrale
	spurgo dell'aria	semestrale
	controllo del corretto senso di rotazione	semestrale
	controllo della prevalenza	semestrale
E	nel caso di pompe di riserva, inversione del funzionamento della pompa	bimestrale
	revisione generale smontando la pompa, controllando lo stato della girante e provvedendo alla pulizia e lubrificazione dei cuscinetti secondo le istruzioni del costruttore	triennale
	MOTORI ELETTRICI	
	controllo della corretta protezione delle parti sotto tensione da contatti accidentali	biennale
	controllo del corretto senso di rotazione	annuale
	controllo dell'equilibrio interfase se trattasi di motori trifasi;	annuale
	controllo delle temperature di funzionamento	annuale
	controllo dell'efficienza della ventola e dello stato degli eventuali giunti o organi di trasmissione (pulegge, cinghie, tendicinghie, ecc.) con eventuale loro sostituzione	annuale
	controllo della resistenza d'isolamento	biennale
	controllo della corrente assorbita	biennale

controllo, smontaggio, pulizia e lubrificazione dei cuscinetti	triennale
APPARECCHIATURE ELETTRICHE	
pulizia dei quadri e dei loro componenti, delle apparecchiature elettriche	annuale
controllo dello stato dei contatti e loro pulizia	annuale
controllo dell'integrità dei conduttori e del loro isolamento	annuale
controllo del serraggio dei morsetti	annuale
controllo funzionale della corretta taratura degli apparecchi di protezione	annuale
controllo funzionale degli apparecchi indicatori e delle lampade spia con eventuale loro sostituzione	annuale
controllo della messa a terra e dell'isolamento	annuale
APPARECCHIATURE DI REGOLAZIONE AUTOMATICA	
Lubrificazione degli steli delle valvole a sede ed otturatore e dei perni delle valvole a settore, se gli stessi non sono lubrificati permanentemente	Annuale
Lubrificazione dei perni delle serrande	annuale
rabbocco dei treni di ingranaggi a bagno d'olio	annuale
pulizia delle morsettiere	annuale
serraggio dei morsetti non serrati	annuale
sostituzione dei conduttori danneggiati	annuale
riparazioni delle tubazioni che presentino perdite negli impianti a regolazione pneumatica	annuale
pulizia dei filtri raccoglitori	annuale
pulizia degli ugelli	annuale
smontaggio dei pistoni che non funzionano correttamente con eventuale sostituzione dei diaframmi elastici nei servocomandi pneumatici	annuale
verifica dei comandi delle regolazioni a due posizioni	annuale
verifica manuale del corretto funzionamento delle valvole servocomandate a funzionamento rotativo	annuale
verifica della corretta risposta della valvola servocomandata rotativa o rettilinea alle opportune manipolazioni dell'organo di impostazione del valore prescritto	annuale
verifica dell'assenza dei trafilamenti attraverso gli organi di tenuta sullo stelo delle valvole ed eventuale eliminazione	annuale
verifica del funzionamento degli orologi, degli integratori di tempo, dei numeratori	annuale
verifica, nelle termoregolazioni a due posizioni, del comando di arresto o chiusura alla temperatura prefissata con tolleranza di +/- 1 C° riferita alla temperatura ambiente, e di quello di marcia o apertura con differenziale non maggiore di quello prescritto dalle norme di omologazione relative, misurato senza agire sul valore impostato	annuale

	<ul style="list-style-type: none"> • verifica, nelle termoregolazioni progressive con valvola servocomandata, della taratura in condizioni di regime come segue: <ol style="list-style-type: none"> 1. temperatura ambiente: temperatura del locale pilota da misurare a stabilità raggiunta; 2. termoregolazione climatica: temperatura di mandata (o a media mandata-ritorno nei sistemi con sonda di mandata e ritorno), da misurare a stabilità raggiunta, e da confrontare con la temperatura esterna (da misurare pure in condizioni stabili in prossimità della sonda corrispondente) secondo la curva caratteristica impostata; tolleranza +/- 1 C° di T ambiente di calcolo (vedere norme di omologazione). Qualora la sonda esterna sia sensibile anche a sole e vento, la temperatura esterna deve essere misurata in loro assenza 	annuale
	messa a riposo stagionale secondo le indicazioni del costruttore e in mancanza togliendo l'alimentazione al sistema.	annuale
	APPARECCHIATURE PER LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE E DELL'ACQUA CALDA PER USI IGIENICI	
	controllo corretto funzionamento dei contatori e dei contaore	annuale
	lettura contatori acqua calda sanitaria per ogni utente	annuale
	lettura contatori acqua calda di riscaldamento per ogni utente	annuale
	lettura contatori generali a defalco dei circuiti precedenti	annuale
	CORPI SCALDANTI (per quelli presenti)	
	Eliminazione di ogni eventuale perdita dei corpi scaldanti con sostituzione se necessario di valvole, detentori valvole sfogaria	annuale
	pulizia con aspirapolvere o a mano dei radiatori	annuale
	VALVOLAME	
	manovra di tutti gli organi di intercettazione a predo e chiudendo, senza forzare nelle posizione	annuale
	Lubrificazione di rubinetti a maschio, valvolame se occorrente	annuale
	verifica della tenuta dei premistoppa	mensile
	verifica della tenuta delle valvole con serraggio e grafitaggio delle bullonerie	annuale
	CONDUTTURE E RIVESTIMENTI ISOLANTI	
	controllo della tenuta delle tubazioni, dei raccordi, tra tubazioni e apparecchiature, delle giunzioni, delle flange ecc.	triennale
	Ispezione visiva per verificare lo stato di conservazione dei rivestimenti isolanti delle tubazioni e degli apparecchi che ne sono provvisti nelle centrali e fuori inclusi i vasi di espansione con ripristino delle parti danneggiate	triennale
	GRUPPI FRIGORIGENI CONDENSATI AD ARIA	
	controllo acidità olio	Quadrimest.

controllo isolamento elettrico dei motori dei compressori e dei ventilatori	Quadrimest
controllo di ermeticità sul circuito frigorifero	Quadrimest
serraggio di tutte le viti del quadro elettrico	Quadrimest
controllo e taratura di tutti i sistemi di sicurezza (pressostato, flussostato ecc.)	Quadrimest
controllo degli interblocchi pompe/flussostati	Quadrimest
Controllo assorbimento riscaldatori olio	Quadrimest
pulizia delle batterie di condensazione	Annuale
verifica della tensione di alimentazione	Quadrimest.
controllo del DP sull' acqua refrigerata	Quadrimest
controllo del DT sull' acqua refrigerata	Quadrimest
controllo delle pressioni di funzionamento (evp e cds)	Quadrimest
controllo del livello refrigerante	Quadrimest
controllo del livello olio	Quadrimest
controllo delle pressioni olio	Quadrimest
controllo delle pressioni prima e dopo i filtri	Quadrimest
misura del sottoraffreddamento gas	quadrimestr
misura del surriscaldamento gas	Quadrimest
controllo dell' aperture e chiusura della valvola di espansione	Quadrimest
sostituzione filtri olio	annuale
sostituzione filtri refrigerante	annuale
sostituzione olio (solo per olio minerale)	annuale
UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA- Sezione ventilante	
Verifica isolamento motore ventilatore	semestrale
Verifica cuscinetti	semestrale
Verifica ventilatore	semestrale
Verifica allineamento puleggie	semestrale
Verifica tensione cinghia di trasmissione	semestrale
Verifica supporti antivibranti	semestrale
Verifica sistemi di regolazione	semestrale
Controlli tensione d'alimentazione	semestrale
Controllo assorbimento motore ventilatore	semestrale
UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA- Sezione di umidificazione	
Verifica isolamento motore pompa acqua	semestrale
Verifica sistema di distribuzione acqua	semestrale
Verifica riempimento pacco di scambio	semestrale
Verifica separatore di gocce	semestrale
Verifica rubinetto di riempimento a galleggiante	
Verifica filtro acqua	trimestrale
Verifica stato del bacino raccolta acqua e pulizia	bimestrale
Verifica sifone di scarico acqua e troppo pieno	semestrale
Controllo tensione d'alimentazione	semestrale

ALLEGATO 2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE RSA VIA TAVOLARA

	Controllo assorbimento elettrico motore pompa	semestrale
	Controllo riempimento e distribuzione acqua	semestrale
	UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA- Sezione filtri	
	Controllo e pulizia/cambio filtri	bimestrale
	UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA- Sezione batteria di scambio termico	
	Controllo e pulizia della batteria	semestrale
	MOBILETTI VENTILCOVETTORI	
	Verifica funzionamento comando unità	semestrale
	Verifica connessioni elettriche	semestrale
	Verifica funzionamento motore ventilatore	semestrale
	Verifica drenaggio scarico condensa	semestrale
	Verifica isolamento termico collegamenti elettrici	semestrale
	Sostituzione filtro aria	bimestrale
	Pulizia batteria scambio termico	semestrale
	Pulizia bacinella raccolta condensa	semestrale
	Pulizia griglia di aspirazione mandata	bimestrale

PROGRAMMA di manutenzione impianti elettrici e speciali

REGOLE E NORMATIVE TECNICHE

- legge 186/68: riconoscimento delle norme CEI quale regola d'arte nel settore elettrico;
- legge 46/90: norme per la sicurezza degli impianti;
- legge 791/77: attuazione della direttiva CEE n. 72/23.....omissis..... garanzie di sicurezza del materiale elettrico.....omissis;
- DPR 447/91: regolamento di attuazione della legge 46/90;
- DPR 547/55: norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e s.m.i.;
- DPR 462/01: "Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi";
- DM 10/4/84: disposizioni per la prevenzione e l'eliminazione dei radiodisturbiomissis;
- Decr. M.I. 22.02.2006: della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici;
- Norme CEI 11-1: "Impianti elettrici con tensione superiore a 1 kV in corrente alternata" fasc. 5025;
- Norme CEI 11-17: Linee in cavo;
- Norme CEI 17-13: Quadri elettrici;
- Norme CEI 20-22: Cavi elettrici;
- Guida CEI 64-1:3 fascicolo 2403 G (prima edizione);
- Norme CEI 64-8: per impianti elettrici utilizzatori 2003 (quinta edizione);
- Norme CEI 64-8/7;V2: Locali ad uso medico;
- Norme CEI 11-48: Esercizio degli impianti elettrici;
- Norme CE 11-27/1: Esecuzione dei lavori elettrici;
- Norme CEI 31-30 (EN 60079-10) – Classificazione dei luoghi pericolosi.
- Guida CEI 31-35 – Guida all'applicazione della norma CEI 31-30, classificazione dei luoghi pericolosi.
- Guida CEI 31-35A – Guida all'applicazione della norma CEI-30. Classificazione dei luoghi pericolosi. Esempi di applicazione.
- Norma CEI 31-33 (EN 60079-14) – Impianti elettrici nei luoghi con pericolo di esplosione per la presenza di gas (diversi dalle miniere).
- Norme specifiche di prodotti e/o apparecchiature;
- Prescrizioni ed indicazioni delle aziende elettrica e telefonica;
- Prescrizioni e regolamenti comunali e delle Autorità locali preposte;
- Prescrizioni e disposizioni del locale comando dei VV.FF

ATTIVITA' MANUTENTIVE	CODICI	DESCRIZIONE MANUTENZIONE	PERIODICITA'	
			n° di verifiche nell'anno	
E.01 -Cabina di ricezione e trasformazione	E.01.0 1			
Locale Cabina	a	Pulizia generale	Semestrale	2
	b	Controllo e ripristino eventuale della apparecchiatura antinfortunistica.	Semestrale	2
	c	Controllo eventuali infiltrazioni d'acqua.	Annuale	1
	d	Verifica funzionamento impianto di illuminazione normale e di sicurezza.	Semestrale	2
	e	Verifica manometro degli estintori.	Semestrale	2
	f	Controllo integrità della struttura edile (muri, porte, finestre, botole, cc).	Semestrale	2
	g	Controllo collegamenti equipotenziali (stato delle connessioni, serraggio).	Biennale	0,5
	h	Verifica efficienza impianto di estrazione aria	Mensile	12
	i	Aggiornamento schemi di cabina	all'occorrenza	1
	l	Controllo ed eventuale sostituzione dei cartelli monitori.	Biennale	0,5
	E.01.0 2			
Quadro di Media Tensione	a	Rimozione depositi polverosi.	Annuale	1
	b	Lubrificazione dei cinematismi di apertura - chiusura dei sezionatori e degli interruttori.	Annuale	1
	c	Verifica e controllo alimentazione dei servizi ausiliari e dei circuiti di comando e segnalazione.	Annuale	1
	d	Verifica funzionamento motorizzazioni interruttori automatici.	Annuale	1
	e	Serraggio delle morsettiere.	Annuale	1
	f	Verifica contatti mobili dei sezionatori e degli interruttori	Annuale	1

ALLEGATO 2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE RSA VIA TAVOLARA

	g	Controllo isolatori con particolare riferimento a tracce di scariche superficiali.	Annuale	1
	h	Controllo seffaggio conduttori.	Annuale	1
	i	Verifica integrità interblocchi meccanici di sicurezza.	Mensile	12
	l	Verifica efficienza interblocco elettrico con QGBT (trascinamento)	Annuale	1
	E.01.0 3			
Trasformatori M.T./b.t. 1	a	Controllo temperatura trasformatore e temperatura locale cabina	Mensile	12
	b	Controllo funzionamento dei circuiti di allarme e sgancio per alta temperatura.	Annuale	1
	c	Pulizia trasformatore e verifica scariche superficiali sugli isolatori	Annuale	1
	d	Controllo serraggio connessioni lato b.t.	Annuale	1
	E.01.0 4			
Quadro di rifasamento automatico	a	Verifica tarature e controllo funzionamento centralina.	Mensile	12
	b	Verifica dei valori riportati sulle bollette di consumo	Mensile	12
	c	Controllo assorbimento dei condensatori.	Annuale	1
	d	Pulizia e rimozione depositi polverosi.	Annuale	1
	e	Controllo stato dei cavi e dei dispositivi di connessione.	Annuale	1
E.02 Impianto di terra				
Impianto di terra	a	Verifica efficienza collegamenti equipotenziali principali.	Annuale	1
	b	Verifica e rilievo dei valori di resistenza ed eventuale ripristino entro i limiti di legge.	Annuale	1
	c	Verifica dello stato dei dispersori e delle congiunzioni	Annuale	1
	d	Controllo strumentale della continuità dell'impianto	Annuale	1
	e	Verifica dell'efficienza dell'impianto di terra	Annuale	1
E.03 Quadri elettrici				

ALLEGATO 2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE RSA VIA TAVOLARA

per tutti i quadri elettrici	a	Rimozione depositi polverosi.	Annuale	1
	b	Verifica dei carichi e della equilibratura delle fasi	Annuale	1
	c	Misura delle tensioni.	Annuale	1
	d	Controllo serraggio morsettiere	Annuale	1
	e	Verifica e controllo alimentazione dei servizi ausiliari	Annuale	1
	f	Verifica serraggio connessioni.	Annuale	1
	g	Controllo funzionamento dispositivi ottico acustici di segnalazione ed allarmi	Annuale	1
	h	Controllo eccessivo riscaldamento dei componenti e dei conduttori	Annuale	1
	i	Verifica rispondenza targhette indicatrici ai circuiti collegati.	Annuale	1
	l	Verifica efficienza scaricatori di sovratensione	Annuale	1
	m	Verifica funzionamento interruttori automatici e dei contattori	Annuale	1
E.04 Distribuzione principale e secondaria				
E.04.01 Tutto l'impianto a valle dei quadri elettrici	a	Verifica e controllo alimentazione dei servizi ausiliari	Semestrale	2
	b	Controllo funzionamento dispositivi ottico acustici di segnalazione ed allarmi (es. WC disabili).	Semestrale	2
	c	Prova funzionamento interruttori differenziali	Annuale	1
	d	Verifica della soglia di intervento degli interruttori differenziali	Annuale	1
	e	Verifica della continuità del circuito di terra (a campione)	Biennale	0,5
	f	Verifica della continuità del conduttore di protezione e/o equipotenziale in corrispondenza dei nodi del Centro Medico legale e compilazione del rapporto di verifica	Biennale	0,5
E.05				

Apparecchi di illuminazione		Controllo a vista dello stato di tutti gli apparecchi illuminanti e prova del loro funzionamento evidenziando se il corpo dell'apparecchio è deteriorato, se non garantisce il grado di protezione originario o se può essere fonte di pericolo per la sicurezza	Mensile	12
E.06				
Impianto di illuminazione e di emergenza	a	Controllo a vista dello stato di tutti gli apparecchi illuminanti e prova del loro funzionamento evidenziando se il corpo dell'apparecchio è deteriorato, se non garantisce il grado di protezione originario o se può essere fonte di pericolo per la sicurezza	Mensile	12
	b	Prova funzionamento impianto di illuminazione di emergenza	Mensile	12
	c	Verifica autonomia impianto di illuminazione di emergenza	Semestrale	2
	d	Prova funzionamento impianto di illuminazione notturna	Mensile	12
E.07				
Gruppo elettrogeno	a	Pulizia del radiatore ed eventuale rabbocco	Annuale	1
	b	Verifica che il livello del serbatoio sia almeno il 60% del livello massimo	Mensile	12
	c	Controllo stato batterie	Mensile	12
	d	Controllo spazzole alternatore.	Annuale	
	e	Messa in moto e prova a carico della macchina per circa 15 minuti.	Semestrale	2
	f	Controllo livello olio.	Mensile	12
	g	Cambio olio e filtri.	Annuale	1
	h	Pulizia filtri dell'aria	Annuale	1
	i	Simulazione mancanza rete	Mensile	12
	l	Controllo verniciatura esterna	Semestrale	2
	m	Verifica funzionamento dispositivi di segnalazione.	Mensile	12
	n	Controllo pompa alimentazione	Mensile	12
	o	Controllo perdite olio acqua	Mensile	12
	p	Controllo raccordi mandata combustibile	Mensile	12
p	Controllo giunto ventola	Mensile	12	
r	Controllo gioco valvole e tarature iniettori ogni 500 ore di funzionamento e non quantificate nel presente appalto	Mensile	12	

ALLEGATO 2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE RSA VIA TAVOLARA

Impianto rivelazione incendi	E.08	Prova di funzionamento	Semestrale	2
Impianto Antintrusione	E.09	Prova di funzionamento	Semestrale	2
Impianto segnalazione oraria (orologi)	E.10	Prova di funzionamento	Semestrale	2
Impianto Diffusione sonora	E.11	Prova di funzionamento	Semestrale	2
E.12				
UPS.	a	Misure in tensione e correnti di: Rete1, Rete2, Utenza, Batteria, temperatura media sala inverter, climatizzazione sala inverter	Mensile	12
	b	Controllo generale visivo, serraggio connessioni, pulizia, controllo efficienza ventilatori	Annuale	1
	c	Simulazione mancanza rete, controlli e regolazioni di: Inverter e Contattore statico, Prove finali inverte inserito, Scarica di batteria ad utenza inserita	Mensile	12
E.13				
Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche	a	Verifica continuità dei conduttori di captazione e delle calate	Biennale	0,5
	b	Verifica dello stato delle giunzioni	Biennale	0,5
Comandi per sezionamento di emergenza	E.14	Verifica funzionamento comandi di arresto di emergenza	Annuale	1
Compilazione e rapporto di	E.15	Predisposizione della modulistica relativa alla gestione del contratto di	Annuale	1

ALLEGATO 2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE RSA VIA TAVOLARA

verifica		manutenzione e presenza di persona informata durante le verifiche di cui al DPR 462		
-----------------	--	--	--	--

PROGRAMMA di manutenzione impianti elevatori

Normativa di riferimento:

- **UNI EN 13015:2002** Manutenzione di ascensori e scale mobili - Regole per le istruzioni di manutenzione.
- **UNI EN 81-70:2005** Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori – Applicazioni particolari per ascensori per passeggeri e per merci – Accessibilità agli ascensori delle persone, compresi i disabili.
- **UNI EN 81-28:2004** Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori – Ascensori per il trasporto di persone e merci – Teleallarmi per ascensori e ascensori per merci.
- **UNI EN 12015:2005** Compatibilità elettromagnetica - Norma per famiglia di prodotti per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili - Emissione.
- **Decreto 4/12/2003** (elenco delle norme armonizzate ai sensi dell'articolo 5 del DPR n°162 del 30/04/99, concernente l'attuazione della direttiva 95/16/CE in materia di ascensori).
- **DPR n°120 del 7/05/02** (regolamento recante ulteriore modifica al DPR 30/04/99 n°162, in materia di collaudo degli ascensori)
- **DPR n°369 del 19/12/2000** (Regolamento recante modifica al DPR 30/04/99 n°162 in materia di collaudo degli ascensori)
- **Circolare 14/09/99**
- **DPR 30/04/99 n°162** (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/19/CE sugli ascensori e semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché delle relative licenze di esercizio)
- **DPR n. 1767 del 24/12/1951** "Regolamento per l'esecuzione della legge 24/10/1942 n. 1415, concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e di montacarichi in servizio privato"
- **DPR n. 459 del 24/07/1996** "Regolamento per l'attuazione delle direttive 89/392/CEE, 91/368/CEE e 93/68/CEE concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relativi alle macchine"
- **Direttiva 95/16/CE del 29 giugno 1995** Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio per il ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative agli ascensori.

Per ogni impianto si dovrà provvedere alle manutenzioni ed alle verifiche periodiche di legge. La Ditta affidataria della manutenzione dovrà eseguire le verifiche con la seguente periodicità:

1. visite mensili, da parte di personale abilitato e idoneo, opportunamente edotto su tutti i lavori ed operazioni da eseguirsi descritte nel presente articolo, o più frequenti secondo le esigenze di ciascun impianto per:
 - a. **verificare il regolare funzionamento** di tutte le apparecchiature e di tutti i dispositivi elettromeccanici; procedere alla pulizia, regolazione e lubrificazione di tutti i macchinari e relative apparecchiature ed accessori, delle serrature, dei blocchi dei cardini delle porte, degli insertori ai piani, e degli interruttori di fine corsa, del paracadute e del

- limitatore di velocità; provvedere alla pulizia e lubrificazione delle guide; effettuare la pulizia dei quadri di manovra, relais, elettromagneti, etc. nonché del vano fossa quando necessario;
- b. **verificare lo stato di conservazione** delle funi e delle catene;
 - c. **verificare l'integrità ed efficienza del paracadute**, del limitatore di velocità, degli altri dispositivi di allarme e di extra corsa;
 - d. **verificare minutamente le funi**, le catene e i loro attacchi e procedere al loro eguagliamento ove necessario;
 - e. **verificare l'isolamento dell'impianto elettrico** e l'efficienza dei collegamenti con la terra nonché dei dispositivi per la protezione dei circuiti di manovra; eliminare le masse;
 - f. **annotare le verifiche** da a) ad e) sul libretto prescritto dalle leggi;
2. **annotare sulla scheda** di cui all'allegato "C" tutte le verifiche e/o interventi su chiamata e/o di visita periodica come descritto nel precedente art.12;
 3. **fornire l'olio ed i grassi** di primaria marca ed adatti all'uso, alla stagione ed all'impianto nonché gli stracci ed il pezzame necessario;
 4. **inviare tempestivamente gli operai specializzati**, nel numero necessario, ad ogni giusta richiesta nei limiti di orario di cui all'art.17 con particolare riguardo ad improvvise interruzioni del servizio o ad incidenti;
 5. **eseguire la manovra di emergenza**; nel caso di emergenza la manovra a mano potrà essere fatta dal personale di custodia istruito per questo scopo;
 6. **visita semestrale** di un tecnico per il controllo del servizio di manutenzione, per verificare lo stato delle funi, il regolare funzionamento di ciascun impianto e la **compilazione del libretto di esercizio**;
 7. **inviare un tecnico per l'esame in contraddittorio** delle deficienze e dei disservizi che venissero rilevati e **per l'assistenza alle visite periodiche (anch'esse a carico del conduttore)** o straordinarie da parte dei funzionari degli enti preposti a norma delle vigenti disposizioni di legge;
 8. aggiornare (con esposizione nel locale macchinario) lo schema elettrico dell'impianto e lo schema dei circuiti di sicurezza, con le istruzioni per fare le prove di isolamento;
 9. mantenere gli impianti di illuminazione dei vani corsa e dei locali macchine e delle cabine ivi compresa posa in opera delle lampade ad incandescenza o fluorescenti occorrenti compreso portalampade, starter, schermi protettivi, verifica ed eventuali riparazioni per ripristini dovuti ad interruzioni dell'alimentazione esclusa fornitura materiali - ;
 10. riattivare, previa riparazione le segnalazioni luminose delle botoniere di cabina e di piano, in occasione delle visite di cui al punto 1);
 11. fornire i mezzi per accedere agli argani da ispezionare e gli attrezzi necessari;
 12. eseguire tutte le piccole riparazioni (comprese le porte di accesso al vano) eseguibili in loco dal personale manutentore;
 13. i seguenti interventi di sostituzione delle piccole parti di usuale consumo come di seguito riportate:
 - anelli per limitatore di velocità*
 - bobine per teleruttori;*
 - " " teleinvertitori;*
 - " " relé;*

- boccole isolanti per teleruttori;
- bottoni per tastiere di piano;
- " " " " cabina;
- contatti per teleruttori;
- " " teleinvertitori;
- " " commutatori;
- " ausiliari per relé;
- " " " teleruttori;
- " a ponte asportabili;
- " fissi e mobili per portine di cabina;
- guarnizioni per ceppi freno;
- " " pattini cabina;
- " " " contrappeso;
- leve per serrature;
- lampadine di segnalazione;
- molle per pulsanti;
- " " cerniere;
- molle per teleruttori;
- polo per teleruttori;
- raddrizzatori;
- resistenze;
- rotelle per porte di piano;
- " " " " cabina;
- rullini per serrature;
- " " chiudiporte;
- " " deviatori;
- scrocchetti per serrature;
- viti, dadi, bulloni, rondelle;

Contratto preliminare tra l'ASL n. 2 di Olbia e la Società

Cooperativa Sociale "La Fenice"

L'anno **duemilanove** addì _____ del mese di **Marzo** in Olbia,

tra

l'Azienda Sanitaria Locale n. 2 di Olbia (di seguito denominata

Azienda) con sede in via Caduti Sul Lavoro, n. 35 - Olbia nella

persona del Direttore generale e legale rappresentante Dott. Giorgio

Lenzotti, da una parte

e

la **Società Cooperativa Sociale A.r.l. "La Fenice"** (di seguito

denominata Struttura), gestore della **R.S.A. "Sole di Gallura" di**

Olbia, con sede in Piove di Sacco (PD), nella Via Castello, n. 31, P.

IVA. 03767950284, nella persona del Presidente Sig. Nizzardo

Gianfranco, nato a Piove di Sacco (PD) il 28.07.1956, dall'altra,

hanno convenuto di impegnarsi a stipulare un contratto

di servizi con le seguenti caratteristiche essenziali

Articolo 1 – oggetto del contratto.

L'Asl n. 2 di Olbia affiderà alla Società Cooperativa Sociale La Fenice,

che promette di assumere, mediante sottoscrizione di apposito

contratto di servizi da stipularsi entro e non oltre il 31.03.2009, la

gestione, con decorrenza dal 1° Aprile 2009, dei servizi sanitari della

R.S.A. "Sole di Gallura" di Olbia relativamente ai posti letto accreditati,

autorizzandola, altresì, allo svolgimento delle attività ulteriori

complementari per anziani non autosufficienti che sono espletate in

convenzione con il Comune di Olbia.

Art. 2 – modalità di assunzione del servizio.

La gestione del servizio in oggetto da parte della Società Cooperativa avverrà in piena autonomia imprenditoriale, con assunzione, da parte della stessa, di ogni onere relativo e nel rispetto di tutta la normativa vigente applicabile.

Art. 3 – Dettagli di contenuti essenziali del contratto.

Il contratto di servizi regolerà anche l'acquisizione di prestazioni di assistenza residenziale territoriale in analogia allo schema – tipo regionale già utilizzato per il primo trimestre 2009. Considerato che l'affidatario dei servizi sanitari dovrà rimborsare quota parte del canone di locazione, tra i crediti delle parti si applicherà la compensazione. La quota – parte del canone di locazione per le porzioni dell'immobile effettivamente utilizzate dalla Cooperativa (piani primo e secondo) è determinata in € 18.000,00.

Art. 4 – locali adibiti ad attività ed obbligo di custodia dei beni mobili in essi contenuti.

La Società Cooperativa si impegna a svolgere le proprie attività prevalentemente nel 1° e 2° piano dell'immobile adibito ad R.S.A e nei locali di supporto ubicati al livello 1.

I beni mobili ubicati all'interno della struttura, appartenenti a terzi (Società La Conia, precedente conduttore dell'immobile) sono attualmente oggetto di procedura di pignoramento promossa dalla Società Cooperativa La Fenice in quanto creditrice della precedente conduttrice dell'immobile.

Art. 5 – personale impiegato: Inquadramento e garanzie

assicurative

La società Cooperativa dovrà comunicare all'Azienda l'organigramma del personale che sarà impegnato nello svolgimento dei servizi, anche se si tratti di soci lavoratori, comprensivo di nominativi, dati anagrafici, inquadramento ed orario di lavoro.

La stessa dovrà assicurare il rispetto di tutta la normativa in materia assicurativa, assistenziale e contributiva e di CCNL applicabili.

Il contratto comprenderà clausole di salvaguardia (tra cui ad esempio: subordinazione dei pagamenti all'allegazione alla fattura del DURC, clausole penali e di risoluzione di diritto)

Articolo 6 – Penali e clausole risolutive espresse

Il contratto recherà clausole penali e risolutive espresse simili a quelle generalmente previste nei capitolati speciali per appalti di servizi dell'Azienda.

Articolo 7 - Efficacia e validità del contratto

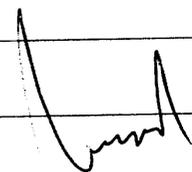
Il contratto avrà efficacia dal **01.04.2009** e validità fino al **31.12.2009**,

Registrazione e regime fiscale

Il presente contratto preliminare è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 2, parte I del D.P.R. 16/10/1972, n. 642 e successive modificazioni ed integrazioni ed è soggetto a registrazione solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 10, della parte 2^a della Tariffa allegata al D.P.R. 26.04.1986, n. 131.

Le spese di bollo sono a cura e a carico delle parti contraenti, in uguale misura.

Le eventuali spese di registrazione sono a carico della parte che ha



interesse a richiederla.

Per l'Azienda Sanitaria Locale n. 2 di Olbia

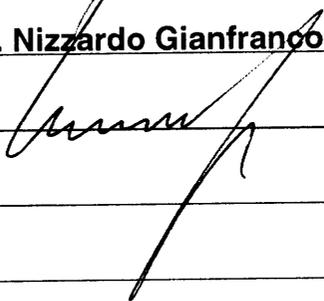
Il Direttore Generale

Dott. Giorgio Lenzotti

Per la Società Cooperativa Sociale A.r.l. "La Fenice"

Il Presidente

Sig. Nizzardo Gianfranco

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gianfranco Nizzardo', written over the printed name. The signature is stylized and cursive.