

## CAPITOLATO

Manutenzione ordinaria IMPIANTI IDRICO SANITARIO e EDILE:

Le strutture oggetto delle attività si sviluppano come di seguito indicato, eventuali planimetrie sono a disposizione e potranno essere trasmesse a richiesta:

### Sede Centrale - Via Bellini n. 16

Edificio autonomo composto da n. 4 piani (uno semiterrato e tre fuori terra) ciascuno dei quali dotato di locali adibiti a aule didattiche, uffici, disimpegni e servizi igienici, oltre ad una terrazza praticabile ove è collocata la CT. All'interno della pertinenza è presente un altro edificio a 2 piani dove sono collocati parte degli uffici dell'Accademia.

### Sede Teatro Studio Via Vittoria n. 5

Porzione di edificio condiviso con altre attività composto da un piano terra, un piano primo ed un interrato. Al piano terra è presente il teatro con annessi ambienti per camerini, laboratori e servizi igienici. L'interrato è occupato dai locali tecnici.

### Sede Casamacchia, Via Giudo D'Arezzo n. 23

Appartamento al secondo piano in edificio residenziale composto da n. 6 ambienti principali, disimpegni, servizi igienici e una terrazza.

### Magazzino Morlupo, Via Campagnanese 466

---

La manutenzione ordinaria comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a ripristinare e ad assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza, l'efficienza e la conservazione del valore dei beni immobili interessati, così come verificati al momento della presa in consegna da parte dell'Appaltatore.

La manutenzione ordinaria di cui al presente capitolato deve intendersi come "riparativa" ovvero come manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto o a richiesta), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) ed alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza. Tale manutenzione comprende inoltre tutti gli interventi necessari al fine di prevenire fermi accidentali e situazioni di disagio/pericolo per l'incolumità fisica degli utenti.

Si riporta di seguito l'elenco non esaustivo degli interventi di manutenzione ordinaria previsti dalla normativa tecnica per gli impianti idrici in dotazione e per quanto concerne le necessità di manutenzione ordinaria degli ambienti e delle componenti edili.

L'Appaltatore ha comunque l'obbligo di eseguire tutte le verifiche e i controlli periodici in conformità a quanto previsto dalle normative UNI, CEI, VV.F. ed alle prescrizioni degli altri Organi e Amministrazioni aventi competenza in materia.

Gli interventi di ripristino elencati di seguito vanno considerati come "minimi" e dovranno essere eventualmente meglio specificati o dettagliati dall'Appaltatore dopo la verifica periodica eseguita nelle diverse Sedi.



**Accademia nazionale d'arte drammatica Silvio d'Amico**

Via Vincenzo Bellini, 16 - 00198 ROMA Tel 06.8543680/2505 Fax 06.91502793  
C.F. 80218690586 [www.accademiasilviiodamico.it](http://www.accademiasilviiodamico.it)

Le attrezzature e la forza lavoro adeguati ad eseguire i sopralluoghi di verifica e le piccole manutenzioni devono essere fornite e assicurate dall'Appaltatore ai fini della corretta esecuzione dell'intervento manutentivo.

Il costo dei materiali non di consumo eventualmente necessari a sostituire/integrare quanto non più adeguato o funzionante, saranno invece computati e compensati a parte.

A seguito della verifica programmata, qualora si dovessero evidenziare le necessità di interventi di manutenzione straordinaria per anomalie, modifiche, ampliamenti o ridistribuzioni, ovvero danni non riparabili nell'immediato e per i quali è richiesta la sostituzione di componenti complessi, sarà necessario accompagnare la relazione sottoscritta dall'operatore con il preventivo di spesa.

I lavori aggiuntivi, dovranno essere effettuati entro e non oltre 3 giorni dall'approvazione del preventivo, salvo dove diversamente concordato.

Questa Amministrazione si riserva comunque la facoltà di verificare la congruità delle valutazioni economiche proposte dall'Appaltatore nel preventivo di spesa, ed eventualmetne affidare ad altri l'esecuzione dell'intervento.

In caso di chiamata per urgenza, l'intervento di verifica preliminare e gli eventuali interventi a garanzia della sicurezza dell'utenza e a tutela della struttura stessa, dovranno essere eseguiti entro 4 ore dalla chiamata.

In ogni caso, a seguito di ogni intervento dovrà essere emesso un **foglio di lavoro** completo delle indicazioni di dettaglio di quanto eseguito e rilevato sul posto e completo di eventuali segnalazioni su problematiche più complesse.

La mancata compilazione e la mancata ricezione da parte del Committente del foglio di lavoro equivarrà alla mancata esecuzione dell'intervento.

Prima di ogni operazione sugli impianti esistenti sarà sempre necessario:

- informare il personale interno sulle attività in corso;
- disinserire tutti gli allarmi;
- esporre un cartello che segnali la manutenzione in corso;
- segnare tutti i riferimenti di lettura prima di effettuare qualunque manovra.

#### **PROGRAMMA MANUTENZIONI ORDINARIE**

(la manutenzione deve comprendere tutti i necessari interventi di ripristino)

##### **ALLACCIAMENTO:**

ANNUALE - Verifica funzionalità sistemi erogazione

ANNUALE - Verifica funzionalità/perdite tubazioni

ANNUALE - Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione

##### **RETE DI DISTRIBUZIONE:**

SEMESTRALE - Verifica funzionalità sistemi erogazione

SEMESTRALE - Verifica funzionalità/perdite tubazioni

SEMESTRALE - Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione

SEMESTRALE - Verifica funzionalità autoclavi



**Accademia nazionale d'arte drammatica Silvio d'Amico**

Via Vincenzo Bellini, 16 - 00198 ROMA Tel 06.8543680/2505 Fax 06.91502793  
C.F. 80218690586 [www.accademiasilviiodamico.it](http://www.accademiasilviiodamico.it)

SEMESTRALE - Verifica funzionalità elettropompe  
SEMESTRALE - Verifica funzionalità presso stati trimestrale  
SEMESTRALE - Registrazione letture contatori  
SEMESTRALE - Verifica perdite serbatoi  
SEMESTRALE - Verifica funzionalità apparecchiature serbatoi  
ANNUALE - Pulizia serbatoi

#### **APPARECCHI SANITARI:**

TRIMESTRALE - Controllo stato degli apparecchi sanitari (fissaggio e modalità di scarico), eventuale serraggio o sostituzione e reintegro delle tavolette mancanti o danneggiate;  
SEMESTRALE - Controllo miscelatori e rubinetteria, sostituzione filtri e eventuali sostituzione e reintegri di elementi mancanti  
ANNUALE - Verifica funzionalità scaldabagni elettrici

#### **INTERVENTI DI TIPO EDILE:**

MENSILE – Sopralluogo di verifica dello stato manutentivo generale di ogni Sede (escluso il magazzino di Morlupo) a verifica dello stato di efficienza, funzionalità e sicurezza dei luoghi di lavoro interni ed esterni e dei componenti edili di qualsiasi materiale (porte, finestre, rivestimenti, battiscopa, soglie, gradini, controsoffitti, ecc).

MENSILE – Interventi finalizzati al ripristino delle eventuali anomalie (riscontrate e/o segnalate) mediante opere di regolazione, riparazione ripristini e sostituzioni puntuali, necessari a garantire la piena funzionalità dei luoghi di lavoro e delle varie componenti. Eventuali interventi sulle murature interne quali stuccature puntuali e ripresa di tinteggiatura, solo in caso di episodi localizzati di degrado o danneggiamento pericoloso per gli utenti (fino a 2 mq per zona di intervento).

QUADRIMESTRALE - verifica dello stato di efficienza e funzionalità del magazzino di Morlupo con interventi di regolazione, riparazione e sostituzione puntuale laddove ritenuto necessario a garanzia della sicurezza del luogo di lavoro.

SEMESTRALE – Pulizia con rimozione di depositi, detriti, foglie e ramaglie delle aree esterne e delle terrazze (aree praticabili), verifica funzionalità delle zone di compluvio, delle griglie, dalle converse, dai bocchettoni, dalle gronde e dai pluviali.

ANNUALE - Verifica stato delle tinteggiature degli ambienti di lavoro, analisi e valutazione degli interventi ritenuti più urgenti.



FOGLIO DI LAVORO PER ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA

IMPIANTO/AMBIENTE: .....

SEDE: .....

N.	CONTROLLO – VERIFICA	RESPONSABILE	ESITO		DATA	FIRMA
			positivo	negativo		
Descrizione intervento:						
Valutazioni in sito/Indicazioni di dettaglio:						
Prossima verifica prevista in data:						
Note/Allegati:						

