Affidamento in concessione dei servizi di gestione e funzionamento della Comunità alloggio per anziani totalmente autosufficienti e della Comunità integrata per anziani non autosufficienti, site in via Serralonga nel Comune di Villa Sant'Antonio

1. Premessa e finalità

Il presente documento costituisce il Piano di manutenzione ordinaria della struttura residenziale per anziani di via Serralonga.

Il Piano riguarda la manutenzione ordinaria a carico del concessionario: struttura, aree esterne, impianti, arredi e attrezzature. Restano a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria, salvo quelli resi necessari da negligenza, imperizia o uso improprio del concessionario. La distinzione segue l'art. 3, comma 1, lettere a) e b), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Le frequenze sono minime: prevalgono quelle più restrittive previste dalla normativa, dai manuali d'uso e manutenzione dei fabbricanti e dai libretti d'impianto.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente Piano si rinvia agli obblighi di manutenzione ordinaria previsti dalla normativa vigente, dalle norme tecniche applicabili e dai manuali d'uso e manutenzione dei fabbricanti, nonché all'art. 12.9 del Capitolato speciale.

2. Legenda

Sigla	Frequenza
G	Giornaliera
S	Settimanale
M	Mensile
T	Trimestrale
SEM	Semestrale
A	Annuale
P	Pluriennale (indicata in tabella)
AB	Al bisogno, a seguito di guasto o segnalazione

3. Programma delle attività

Ogni attività eseguita va annotata nel Registro di manutenzione (sezione 5). La sigla della colonna Frequenza è spiegata nella sezione 2.

3.1 Opere edili e finiture

Elemento	Attività	Frequenza
Coperture, grondaie, pluviali	Ispezione visiva, pulizia di grondaie, pluviali e bocchettoni	SEM (prima e dopo la stagione piovosa)
Facciate, intonaci, davanzali	Controllo di distacchi, fessurazioni e infiltrazioni; segnalazione al Comune se l'intervento è straordinario	A
Serramenti interni ed esterni	Verifica di apertura e chiusura, registrazione cerniere, lubrificazione, sostituzione di guarnizioni e maniglie	SEM
Pavimenti e rivestimenti	Controllo di integrità e assenza di dislivelli; ripristino di piastrelle e giunti	T; AB
Controsoffitti	Controllo di integrità e fissaggi	A
Tinteggiature interne	Ripresa delle tinteggiature di camere e locali comuni	P (ogni 2 anni); AB
Servizi igienici	Controllo di sanitari, maniglioni e ausili di sostegno (serraggio e fissaggio)	M
Segnaletica interna	Verifica di leggibilità e integrità	A

3.2 Aree esterne di pertinenza

Elemento	Attività	Frequenza
Aree verdi	Sfalcio, irrigazione, raccolta foglie	M (stagione vegetativa); AB
Alberi e siepi	Potatura e controllo della stabilità	A
Percorsi, rampe, corrimano	Controllo di dislivelli, sconnessioni e stabilità dei corrimano; pulizia	T
Pozzetti e caditoie	Pulizia e rimozione dei sedimenti	SEM
Illuminazione esterna	Controllo di funzionamento, sostituzione delle lampade	M; AB
Recinzioni, cancelli, arredi esterni	Controllo di stabilità, lubrificazione, ritocchi di verniciatura	SEM

3.3 Impianto elettrico e impianti speciali

Elemento	Attività	Frequenza
Quadri elettrici	Controllo visivo, pulizia, serraggio dei morsetti, verifica delle protezioni	A
Interruttori differenziali	Prova con tasto di test	M
Impianto di messa a terra	Verifica periodica	P (come da normative)
Illuminazione ordinaria	Controllo, sostituzione di lampade e componenti	M; AB
Illuminazione di sicurezza	Prova funzionale; prova di autonomia	M; A
Chiamata d'emergenza (posti letto e servizi igienici)	Prova funzionale di ogni punto di chiamata	S
Rete dati, telefonia, TV	Controllo di funzionamento	A; AB
Gruppi di continuità e soccorritori (ove presenti)	Controllo delle batterie e prova di commutazione	SEM
Impianto fotovoltaico (ove presente)	Controllo di inverter e quadri, pulizia dei moduli	A

3.4 Impianto idrico-sanitario e prevenzione della legionella

Elemento	Attività	Frequenza
Terminali poco utilizzati (camere libere, docce)	Scorrimento dell'acqua calda e fredda	S
Acqua calda sanitaria	Misura della temperatura all'accumulo e ai punti più lontani	M
Rompigetto e soffioni doccia	Pulizia, decalcificazione e disinfezione	T
Miscelatori termostatici	Verifica della temperatura di erogazione (protezione dalle ustioni)	SEM
Bollitori e accumuli	Spurgo; pulizia e disinfezione	SEM; A
Valutazione del rischio legionella	Aggiornamento della valutazione e campionamenti analitici	Come da normativa
Rubinetteria, cassette, scarichi	Controllo di perdite e funzionamento	M
Autoclave, pompe, addolcitore (ove presenti)	Controllo di funzionamento; reintegro del sale	SEM; M
Degrassatore della cucina	Pulizia e svuotamento	SEM

Elemento	Attività	Frequenza
Fossa biologica (ove presente)	Spurgo	A

3.5 Impianto termico, climatizzazione e ventilazione

Elemento	Attività	Frequenza
Generatore di calore (caldaia o pompa di calore)	Manutenzione secondo le istruzioni dell'installatore e del fabbricante; aggiornamento del libretto di impianto	A (minimo)
Generatore di calore	Controllo di efficienza energetica	Secondo normativa
Radiatori e ventilconvettori	Sfogo dell'aria, pulizia, controllo delle valvole	A (inizio stagione)
Climatizzatori e unità interne	Pulizia e sanificazione dei filtri	M (periodo di utilizzo)
Climatizzatori e unità esterne	Sanificazione di batterie e bacinelle di condensa; controllo delle perdite di gas fluorurati, ove dovuto	SEM
Estrattori e griglie di ventilazione	Pulizia	T
Canne fumarie (ove presenti)	Controllo e pulizia	A

3.6 Impianto gas, cucina e lavanderia

Elemento	Attività	Frequenza
Impianto gas (ove presente)	Verifica di tenuta e funzionalità	A
Rilevatore di gas ed elettrovalvola	Prova funzionale	SEM
Cappa di aspirazione	Pulizia dei filtri; pulizia del canale di estrazione	S; A
Frigoriferi e congelatori	Registrazione delle temperature; pulizia e controllo delle guarnizioni; manutenzione	G; M; A

Elemento	Attività	Frequenza
Forni, piastre, lavastoviglie	Controllo funzionale; manutenzione e decalcificazione	M; A
Lavatrici ed essiccatoi	Pulizia dei filtri; decalcificazione; manutenzione	S; T; A

3.7 Antincendio e gestione dell'emergenza

Elemento	Attività	Frequenza
Estintori	Sorveglianza (presenza, accessibilità, integrità, manometro); controllo periodico; revisione e collaudo alle scadenze previste	M; SEM; P
Idranti e naspi (ove presenti)	Sorveglianza; controllo periodico; manutenzione con prova idraulica	M; SEM; A
Rilevazione e allarme incendio (ove presente)	Sorveglianza; controllo periodico	M; SEM
Porte tagliafuoco e uscite con maniglioni antipanico	Sorveglianza; controllo periodico	M; SEM
Vie di esodo e luoghi sicuri	Verifica che siano sgombri e fruibili	G
Segnaletica di sicurezza e planimetrie di emergenza	Verifica di presenza e leggibilità	SEM
Esercitazione di evacuazione	Prova con verbale, che tenga conto della non autosufficienza degli ospiti	A (minimo)
Registro dei controlli antincendio	Annotazione di sorveglianze, controlli e interventi	Ad ogni attività

3.8 Impianti di sollevamento (ove presenti)

Elemento	Attività	Frequenza
Ascensore o montalettighe	Manutenzione ordinaria da ditta abilitata	SEM (minimo)
Ascensore o montalettighe	Verifica periodica	P (biennale)

Elemento	Attività	Frequenza
Allarme e citofono di cabina	Prova di funzionamento	M
Servoscala o piattaforma elevatrice	Manutenzione secondo il manuale del fabbricante	A (minimo)

3.9 Arredi, ausili e attrezzature assistenziali

Elemento	Attività	Frequenza
Letti articolati e sponde	Controllo di movimentazioni, cavi, pulsantiere, freni e sponde; manutenzione	M; A
Materassi e cuscini antidecubito	Controllo dell'integrità delle fodere e del funzionamento del compressore	M
Sollevatori e imbragature	Controllo visivo prima dell'uso; manutenzione e verifica	G; A (minimo)
Carrozzine, deambulatori, comode	Controllo di freni, ruote e parti di appoggio	M
Arredi di camere e locali comuni	Controllo di stabilità e ferramenta; riparazioni	T; AB
Tende e tendaggi	Lavaggio con trattamento compatibile con la classe di reazione al fuoco	A
Frigorifero dei farmaci	Registrazione delle temperature	G
Defibrillatore (ove presente)	Controllo dello stato di pronto e delle scadenze di piastre e batteria	M
Bilancia pesapersone e strumenti di misura	Controllo e taratura	A

3.10 Igiene ambientale correlate

Elemento	Attività	Frequenza
Disinfestazione e derattizzazione	Interventi programmati; controllo delle postazioni di monitoraggio	SEM; T; AB
Contenitori e area rifiuti	Pulizia e sanificazione	S

4. Guasti e interventi urgenti

I guasti che toccano la sicurezza o i servizi essenziali vanno messi in sicurezza subito e riparati con la massima urgenza.

Priorità	Esempi	Messa in sicurezza	Ripristino definitivo
1 – Emergenza	Guasti a impianto elettrico, presidi antincendio, vie di esodo, chiamata d'emergenza, ascensore con persone a bordo, fughe di gas, perdite d'acqua estese	Immediata	Entro 24 ore, o il prima possibile tecnicamente
2 – Urgente	Assenza di riscaldamento, climatizzazione o acqua calda sanitaria; guasti ad attrezzature di cucina o lavanderia essenziali	Entro 4 ore	Entro 48 ore
3 – Ordinaria	Guasti che non compromettono sicurezza né continuità del servizio (serramenti, arredi, finiture)	—	Entro 7 giorni

Gli eventi di priorità 1, e quelli che causano disservizi prolungati, vanno comunicati subito al Comune con cause, interventi eseguiti e misure per evitare che si ripetano. Gli interventi che risultano di manutenzione straordinaria vanno segnalati per iscritto al Comune entro 2 giorni dalla conoscenza.

5. Registrazione e rendicontazione

Strumento	Contenuto	Scadenza
Registro di manutenzione ordinaria (anche digitale)	Per ogni intervento: data e ora, descrizione, elemento interessato, operatore o ditta, esito di prove e collaudi, prescrizioni residue	Ad ogni intervento
Libretti e registri d'impianto	Libretto dell'impianto termico, registro antincendio, libretto dell'ascensore, verbali delle verifiche periodiche, rapporti dei tecnici	Ad ogni intervento o verifica

Affidamento in concessione dei servizi di gestione e funzionamento della Comunità alloggio per anziani totalmente autosufficienti e della Comunità integrata per anziani non autosufficienti, site in via Serralonga nel Comune di Villa Sant'Antonio

Strumento	Contenuto	Scadenza
Relazione riepilogativa	Interventi eseguiti, verifiche sugli impianti, stato di locali, arredi e attrezzature, beni aggiuntivi, criticità e misure correttive, rendiconto delle spese	Semestrale
Relazione tecnica trimestrale	Sintesi della manutenzione ordinaria eseguita, con le certificazioni, e delle criticità da manutenzione straordinaria	Trimestrale
Inventario dei beni	Aggiornamento con lo stato di conservazione	Annuale
Aggiornamento del Piano	Modifiche e integrazioni, da comunicare al Comune	Ad ogni variazione

ROBERTA
SANNA
20.10.2026
11:12:23
GMT+02:00