

PIANO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA OPERAZIONI E CONTROLLI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E DI IRRIGAZIONE.

La manutenzione comprende il mantenimento e il buon funzionamento di tale impianto, fermo restando che anche nel corso delle verifiche dovrà essere garantito un sufficiente flusso idrico. Dovrà essere assicurato un controllo accurato dell'efficienza della rubinetteria, dei tubi di adduzione, degli scarichi e di tutte le apparecchiature che comprendono il sistema.

Manutenzione Ordinaria degli Impianti

L'obiettivo è di mantenere lo stato di conservazione degli impianti nonché la piena fruibilità, mediante interventi preventivi (programmati e predittivi) e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado (su chiamata ed a guasto), oltre ad assicurare la continuità del servizio di monitoraggio, l'efficienza e la rispondenza normativa dell'impianto, mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche dello stesso.

La gestione e manutenzione degli impianti dovrà essere finalizzata all'attuazione di una politica di miglioramento continuo, finalizzata alla riduzione dei costi di manutenzione, dei costi di esercizio e dei consumi energetici.

Manutenzione preventiva (o programmata)

Il complesso delle operazioni e degli interventi finalizzati a contenere il normale degrado d'uso Dell'impianto, si sviluppa secondo scadenze prefissate, può comportare la sostituzione di parti critiche indipendentemente dal loro stato d'uso. Detti interventi, non modificano le strutture essenziali dell'impianto o la sua destinazione d'uso.

Manutenzione correttiva (o di emergenza)

Il complesso degli interventi e delle prestazioni in genere, non compresi nella manutenzione programmata, atti a ripristinare la perfetta funzionalità dell'impianto in seguito al verificarsi di guasti improvvisi e non prevedibili che comportino la necessità di sostituzioni e/o di modifica di parti di impianto o di componenti dello stesso. Quindi la manutenzione correttiva è destinata al ripristino

delle anomalie che si possono verificare e alla conservazione del livello ottimale di funzionalità dei componenti costitutivi l'impianto.

Operazioni da eseguire con cadenza almeno mensile

- Verifica e controllo delle apparecchiature automatiche di sicurezza e controllo;
- Pulizia e/o sostituzione ove previsti dei filtri.

Operazioni da eseguire con cadenza almeno annuale

- Controllo dello stato d'uso della valvola di sicurezza e della valvola termostatica;
- Controllo dello stato d'uso dei boiler per la produzione di acqua calda, pulizia interna e rimozione di incrostazioni;

RETI DI ALIMENTAZIONE, DISTRIBUZIONE E SCARICO

Operazioni da eseguire con cadenza almeno mensile

- Controllo delle tubazioni adduzione, distribuzione e scarico ed eliminazione di eventuali perdite;
- Controllo ed eventuale ripristino della stabilità dei sostegni;
- Controllo tenuta valvolame;

Operazioni da eseguire con cadenza almeno semestrale

- Pulizia superfici esterne delle apparecchiature ed eventuale ripristino della verniciatura;
 - Controllo manovrabilità delle valvole e sostituzione di parti danneggiate.
- controllo e manutenzione ordinaria delle valvole di intercettazione, rubinetterie e scarichi con eliminazione delle perdite e cambio di eventuali oring/guarnizioni di tenuta;
- controllo periodico della qualità dell'acqua a mezzo di analisi batteriologiche ;
- controllo dell'impianto idrico, verifica delle apparecchiature, con sostituzione delle parti avariate, pulizia delle aree interessate;
- controllo e manutenzione delle apparecchiature igienico sanitarie con controllo e manutenzione ordinaria delle reti e apparecchiature per eventuale loro sostituzione;
- reti fognanti con controllo di efficienza di scarico fino al punto di allacciamento alla rete fognaria;

Si intende compreso qualsiasi altro intervento che – quantunque non previsto nell'elenco che precede – risulti necessario ad effettuare la conduzione e la manutenzione dell'impianto predetto.

APPARECCHIATURE PER LA REGOLAZIONE

Operazioni da eseguire con cadenza almeno mensile

- Verifica della corretta taratura delle apparecchiature di regolazione automatica dell'impianto (controllo termostato scaldacqua e miscelatore termostatico).
- Pulizia delle apparecchiature.

Operazioni da eseguire con cadenza almeno semestrale

- Verifica e taratura di tutte le apparecchiature di regolazione automatica degli impianti.

La manutenzione ordinaria degli impianti idraulici comprende altresì, gli eventuali ripristini di rivestimenti isolanti e di altri manufatti, nonché la fornitura di materiali di disincrostanti, lubrificanti, filtri per acqua in ragione di 2 (due) volte l'anno.

Il servizio di manutenzione ordinaria dovrà provvedere anche allo smaltimento dei rifiuti di tipo assimilabile a solido urbano, esclusi i rifiuti che da analisi risultano di tipo speciale.

C) IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

Prestazioni necessarie al mantenimento ed al buon funzionamento dell'impianto di irrigazione:

- verifica dello stato di efficienza di ogni erogatore (irrigatore e/o ala gocciolante);
- verifica dello stato di efficienza dell'impianto di programmazione;
- verifica dello stato di conservazione e di efficienza delle apparecchiature e degli accessori di controllo;
- controllo della disponibilità della riserva idrica necessaria ad alimentare la rete;
- prove di tenuta idraulica delle reti;
- esame a vista dello stato di conservazione della rete, dei rivestimenti delle tubazioni.