

**LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E
MANUTENZIONE ORDINARIA RIPARATIVA PRESSO
EDIFICI DI PROPRIETÀ ALER O DA ESSA GESTITI**

Ambiti Territoriali: U.O.G. di Bergamo, Lecco e Sondrio

LOTTO 1: Bergamo - zona A

LOTTO 2: Bergamo - zona B

LOTTO 3: Bergamo - zona C

LOTTO 4: Lecco - Lecco Calolziocorte Valmadrera

LOTTO 5: Lecco - località varie in provincia di Lecco

LOTTO 6: Sondrio - Sondrio e alta valle

LOTTO 7: Sondrio - bassa valle e Valchiavenna

elaborato n. 04
RELAZIONE GENERALE



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'APPALTO DEI LAVORI

L'appalto ha per oggetto gli interventi di manutenzione ordinaria di natura edile ed impiantistica (elettrica, termotecnica, idricosanitaria) allo scopo di conservare in buono stato e mantenere in efficienza tutti gli edifici e parti accessorie di essi costituenti il patrimonio di ALER o da essa gestiti, a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni impartite dal Direttore dei Lavori, e con le modalità ed i materiali descritti nell'elenco prezzi unitari.

L'esecuzione delle specifiche lavorazioni sarà impartita e disposta di volta in volta dalla Direzione Lavori attraverso l'emissione di appositi Ordini di Lavoro (O.D.L.) numerati, in funzione delle esigenze dell'Amministrazione.

A seguito dell'emissione dell'Ordine di Lavoro, l'impresa dovrà garantire l'immediata disponibilità ad operare. Detti ordini di lavoro saranno recapitati all'Impresa di norma via e-mail, mentre gli ordini relativi ad interventi urgenti potranno essere impartiti anche verbalmente. In tal caso sarà successivamente emesso regolare ordine di lavoro.

L'ordine di esecuzione dei lavori dovrà essere compilato in duplice copia in ogni sua parte e sottoscritto dall'inquilino presso il cui alloggio viene eseguito l'intervento o dal rappresentante degli Assegnatari nel caso di riparazione a parti comuni dello stabile. Una copia dovrà essere consegnata all'inquilino/ rappresentante degli Assegnatari e l'altra copia allegata ai documenti contabili comprovanti l'avvenuta ultimazione degli interventi.

Le modalità ed i tempi di esecuzione degli interventi saranno definite nell'Ordine di Lavoro, secondo la seguente gradualità di urgenza degli interventi:

- **Intervento in caso di pericolo:** l'intervento per l'eliminazione della causa di pericolo o del danno dovrà avvenire entro il termine massimo di due ore dalla segnalazione all'impresa affidataria (telefonica o via e-mail).
- **Urgentissimo:** il lavoro dovrà essere iniziato entro la giornata lavorativa successiva all'ordine e completato nei tempi indicati sull'O.D.L.;
- **Urgente:** il lavoro dovrà essere iniziato entro due giorni dalla data dell'ordine e completato nei tempi indicati sull'O.D.L.;
- **Normale:** il lavoro dovrà essere iniziato entro sette giorni dalla data dell'ordine, e sarà programmato in accordo con gli Uffici ALER.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti entro e non oltre il termine indicato nell'Ordine di Lavoro.

L'Impresa esecutrice deve segnalare giornalmente agli Uffici ALER il nominativo e la dislocazione degli operai che saranno impiegati nella giornata.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI

Gli **otto lotti funzionali di lavori** hanno come obiettivo i lavori di pronto intervento e manutenzione ordinaria riparativa presso edifici di proprietà ALER o da essa gestiti.

L'esecuzione delle opere e degli interventi di manutenzione e pronto intervento sono atti a conservare in buono stato e mantenere in efficienza tutte le parti e accessori degli edifici costituenti il patrimonio dell'ALER o da essa gestiti, devono essere eseguiti a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni impartite dal Direttore dei Lavori e con le modalità e materiali descritti nell'elenco prezzi di riferimento e nelle relative Specifiche Tecniche.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono comprese nell'appalto le seguenti opere:

➤ **PAVIMENTAZIONI E OPERE ESTERNE**

- Ripristini e rifacimenti opere esterne (recinzioni e pavimentazioni).

➤ OPERE EDILI

- Messa in sicurezza di strutture pericolanti;
- Saggi e prove di carico su murature, solai e nel sottosuolo per la ricerca di carenze strutturali e guasti;
- Consolidamenti strutturali;
- Riparazione di murature interne o parti di esse a seguito di lesioni, demolizioni tavolati, pareti divisorie o porzioni di esse.

➤ COPERTURE

- Riparazioni anche isolate dei manti di copertura e delle orditure dei tetti;
- Riparazioni e rifacimenti anche isolati di comignoli in muratura o prefabbricati.

➤ LATTONERIE

- Riparazioni o sostituzioni di tratti di canali di gronda, sporti discendenti, terminali e lattoneria in generale.

➤ PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Rimozione e rifacimento totale o parziale di rivestimenti e pavimenti danneggiati, smossi o pericolanti;
- Rimozione e rifacimento totale o parziale degli intonaci esterni o interni danneggiati o pericolanti;
- Rifacimento parziale o totale di tinteggiatura pareti e soffitti;
- Rifacimento gessi, stuccature varie e controsoffitti;
- Riparazione, sostituzione e sgombero di canne fumarie o di esalazione.

➤ SERRAMENTI

- Riparazioni anche isolate o sostituzioni di infissi interni ed esterni (porte, portoncini, finestre ecc.), compreso griglie, tapparelle, organi di chiusura, cinghie, cardini, cassonetti avvolgibili e vetri;
- Verniciatura infissi interni ed esterni;
- Riparazione e sostituzione di parti in ferro, quali ringhiere, infissi, porte blindate ecc.

➤ IMPIANTO ELETTRICO

- Riparazioni, sostituzioni, sostituzioni parziali, ampliamenti di impianti elettrici interni agli alloggi;
- Riparazione della pulsantiera esterna e piccole sostituzioni di parti come lampade, interruttori starters, reattori, porta lampade, copertura eventuali punti luce, impianti di suoneria ed allarme, ecc.;
- Linee di adduzione di energia elettrica;
- Riparazione e/o sostituzione dell'impianto interno antenna TV.

➤ IMPIANTO IDRICO SANITARIO

- Riparazione e/o sostituzione di elettropompe, dei serbatoi autoclave e pre-autoclave compreso eventuali opere murarie attinenti;
- Riparazione o sostituzione di tratti di tubazioni dell'impianto idrico o di riscaldamento, adduzione e scarico dei servizi, sia esterne che interne agli edifici;
- Riparazione di colonne di scarico principali;
- Rifacimento completo o parziale di impianti servizi igienici, compresa eventualmente la sostituzione di sanitari, lavelli, rubinetteria, cassette WC;
- Riparazioni e rifacimenti parziali di tubazioni di scarico all'interno degli alloggi, sostituzione di braghe;
- Riparazione, pulizia e sgombero delle reti fognarie bianche e nere, drenaggi e varie sub orizzontali, compreso rifacimenti anche parziali.

➤ IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- Sostituzione o riparazione dei corpi scaldanti e della caldaia murale di riscaldamento autonomo e acqua calda sanitaria;
- Sostituzione o riparazione impianto gas.

➤ ASSISTENZE

- Assistenza muraria per riparazione e rifacimento di impianti idraulici, elettrici, riscaldamento, gas, telefoni
- Assistenza muraria in genere e per opere da fabbro e falegname.

➤ ALTRO

- Pulizia del cantiere da ogni masserizia e/o dei singoli alloggi ad ultimazione dei singoli lavori.
- Pulizia balconi e terrazzi da escrementi di piccioni;
- Spalatura neve;
- Varie ed eventuali altre opere di manutenzione che verranno di volta in volta commissionate.

DURATA PRESUNTA DEI LAVORI:

365 giorni per ogni lotto di appalto.