

ALLEGATO 2

“ CASCINA DEL SOLE”

SCHEDA TECNICO/MANUTENTIVA

Descrizione dell' edificio e delle aree di pertinenza

Il complesso è costituito da un edificio adibito a bar al piano terra e ristorazione al piano 1[^] come meglio definite nella perizia estimativa.

1. Edificio con destinazione a chiosco-bar costituito da:
 - ✓ Locali ad uso bar
Piano Interrato (1 locale cantina) **slp mq.92 – S.U. mq. 61,00.**
Piano terra - **slp. mq.146 - S.U. mq. 105,00.**
Primo piano – **slp. mq. 146 - S.U. mq.107,00**

2. Pertinenze :
 - ✓ portico esterno - mq. 265 ca.
 - ✓ Area verde - mq. 1600 ca. comprensivi di portico.

Impianti

L'edificio non è allacciato alla rete fognaria esistente ma si serve di una fossa biologica.
Impianto di riscaldamento a gas GPL con serbatoio interrato posizionato in stretta vicinanza all'edificio.

Certificazioni edilizie ed impiantistiche:

Attestato di certificazione energetica bar	Cod.108033 – 000036/13 del 10.1.2013 in sede in revisione
--	---

Dati catastali:

Superficie lorda di pavimento edificio	Mq. 385
Riferimenti catastali	F.7 Mapp. 25 Sub. 702

Lavori necessari, si rimanda allo studio di fattibilità:

Nel computo metrico sono indicate i lavori da **realizzarsi entro 4 (quattro)** mesi dalla consegna dell'immobile, nello specifico, punti:

- A 8, 9, 10, 11,12,13,14,15;
- B 11, 14, 16, 18 per le parti di rifacimento impianto elettrico, 19;
- C 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 16, 17, 18;

I rimanenti lavori devono essere realizzati **entro 18 (diciotto)** mesi dalla consegna dell'immobile.

Tablelle lavori di ordinaria manutenzione interni ed esterni OBBLIGATORI

PIANO DI MANUTENZIONE SULLE PARTI ESTERNE DEL FABBRICATO

MANUFATTO	OGNI 3 MESI	OGNI 6 MESI	OGNI ANNO	OGNI 5 ANNI
1. Scarichi, caditoie, fognature				
Canali, bocchettoni tetti e copertura		Verifica e pulizia		
Fossa biologica e perdenti			Ispezione ed eventuale spurgo	
Rete orizzontale fognatura			Ispezione ed eventuale spurgo	
2. Opere murarie				
Copertine granito esterno			Verifica eventuali rotture o scheggiature	
Scossaline in rame sommità dell'edificio e su manufatti tetto (camini, lucernari ecc.) eventuale sigillatura siliconica			Controllo e verifica	

MANUFATTO	OGNI 3 MESI	OGNI 6 MESI	OGNI ANNO	OGNI 2 ANNI	OGNI 5 ANNI
Colli, guaine, manto di copertura in rame in sommità dell'edificio e su manufatti tetto (camini-lucernari ecc.) eventuale sigillatura siliconica		Verifiche e controlli			
Scarichi pluviali	Pulizia pozzetti		Controllo/pulizia bocchettoni canali di gronda		
Camini – Torrini – Esalatori - Aeratori			Controllo/pulizia		
Intonaci/tinteggiature facciate					Verifica e ritocchi
Pavimenti lapidei scale			Verifica giunti eventuale stuccatura		
Chiusini in ghisa			Verifica complanarità e eventuale sostituzione elementi ammalorati		
3. Cancelli e porte					
Porte ingresso fabbricato		Verifica e registrazione chiudiporta e serrature elettriche		Pitturazioni	
4. Impianto elettrico					
Quadri elettrici, interruttori differenziali	Controllo e verifica				
Lampade interne edificio, parti comuni ed esterne, illuminazione giardino e percorsi	Controllo e verifica				
Cavi e portacavi soffitto piano interrato			Controllo		
Interruttori ed organi di protezione in genere	Ogni mese controllo e verifica				

MANUFATTO	OGNI 3 MESI	OGNI 6 MESI	OGNI ANNO	OGNI 5 ANNI
Impianto luci di emergenza	Controllo e prova			Revisione ed eventuale sostituzione componenti
5. Impianto termico				
Centrale termica (a seconda del tipo di centrale, si faranno verifiche e controlli secondo le normative vigenti)	Secondo le disposizioni Regionali			
Camini			Ogni fine stagione verifica e pulizia	
Elementi componenti e misuratori consumo			Verifica e pulizia	Revisione con eventuale sostituzione componenti
6. Impianto gas				
Rete dai contatori esterni al fabbricato			Controllo e verifica	
Armadio contatori			Controllo e verifica	
7. Impianto antincendio				
Estintori con carica sotto contratto di manutenzione		Verifica e manutenzione		
8. Verniciature, imbiancature				
Opere in ferro in genere			Controllo e ritocco delle eventuali parti deteriorate	
Porte esterne, persiane, parapetti			Controllo e ritocco delle eventuali parti deteriorate	
Tinteggiature e controsoffitti ingresso, scale, muri esterni di confine, pensilina ingresso			Controllo e ritocco delle eventuali parti deteriorate	
9. Manutenzione del verde				
Alberi indicati in planimetria allegato 3) ai numeri 1,2,3,4,5,6,7,8,12,13,			Rimonda del secco	

MANUFATTO	1 volta/settimana	OGNI 4 MESI	OGNI ANNO	OGNI 5 ANNI
Area n.20 serbatoio GPL			Rimozione della vegetazione spontanea	
Arbusti indicati in planimetria ai numeri 9,10,11			Rimonda del secco ed eventuale potatura di conformazione	
Siepe indicata al n.19		Potatura		
Aree di pertinenza, tetti, pluviali e gronde	Taglio del prato, raccolta e smaltimento foglie			

MANUFATTO	OGNI ANNO	OGNI 2 ANNI	NOTE
1. Impianti tecnici			
Cucina a gas	Ispezione e pulizia effettuata da ditta specializzata e qualificata		
Rete distribuzione gas	Ispezione	Controllo e sostituzione guarnizione giunti di raccordo tubazioni	
2. Impianto elettrico			
Interruttore differenziale salvavita	Prova ogni 15 gg	Prova intervento elettrico con idoneo strumento	
Quadro elettrico	Controllo generale		
Prese e spine	Ispezione visiva		
Impianto messa a terra	Ispezione generale da parte di Installatore qualificato	Prova intervento elettrico con idoneo strumento	
3. Impianto idraulico			
Scarichi	Pulizia/controllo		

MANUFATTO	OGNI ANNO	OGNI 2 ANNI	NOTE
Rubinetti ed apparecchi sanitari	Pulizia/controllo	Verifica guarnizioni, giunti	Revisione generale, adeguamento e sostituzione componenti
4. Serramenti			
tutti	Pulizia e controllo guarnizioni e funzionamento		Revisione generale, adeguamento e sostituzione elementi danneggiati
5. Porte			
Interne in legno	Pulizia e controllo funzionamento	Pitturazione	Revisione generale, adeguamento e sostituzione elementi danneggiati
6. Pavimenti			
In legno	Pulizia	Riparazione o sostituzione elementi danneggiati	Revisione generale, adeguamento e sostituzione elementi danneggiati
In materiale lapideo	Pulizia	Verifica dei giunti, arrotatura e stuccatura	Revisione generale, adeguamento e sostituzione elementi danneggiati
In ceramica	Pulizia		Revisione generale, adeguamento e sostituzione elementi danneggiati