



ELABORATO "F"

PIANO DI MANUTENZIONE

*RELATIVO ALLA CONCESSIONE PER N. 15 (QUINDICI) ANNI
DELLA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE
"G. FALCONE" DEL COMUNE DI CASTRIGNANO DEI GRECI (LE)*

IMPIANTO SPORTIVO E RELATIVI LOCALI SITO IN CASTRIGNANO DEI GRECI (LE)
PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CARICO DEL CONCESSIONARIO

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture dell'edificio, i locali adibiti a bar-ristorante i locali necessari alla società per il normale svolgimento dell'attività sportiva oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

Il concessionario esegue a propria cura e spese ogni intervento di manutenzione ordinaria, compresi gli interventi dovuti a danni o rotture accidentali, tale da garantire il buon funzionamento dell'impianto e garantire la riconsegna dello stesso, alla scadenza della concessione, in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

A tal fine si precisa che per manutenzione ordinaria si intende gli interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere effettuati anche sugli immobili e/o impianti e/o addizioni costruite dal concessionario durante il periodo della concessione.

Il concessionario costituisce il fascicolo dell'immobile e annota ogni intervento di manutenzione ordinaria effettuato, allega ogni certificazione, attestato di conformità, verbale di verifica e/o ispezione e/o collaudo reso necessario nel corso del tempo dalla normativa ed ogni altra informazione utile al concedente per verificarne la corretta gestione.

Il concessionario potrà affidare a terzi in possesso delle capacità tecniche e professionali adeguate la fornitura di servizi specialistici quali la manutenzione del verde, le pulizie e la sanificazione, ecc.

FABBRICATI POSTI A SERVIZIO DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Gli oneri di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti sono compresi nell'allegato elenco a titolo indicativo, ma non esaustivo al fine di eseguire la manutenzione ordinaria necessaria per il buon funzionamento dell'impianto sportivo e di tutte le pertinenze oggetto della concessione; assicurare la perfetta regolarità e completa efficienza dei vari servizi, impianti tecnici e tecnologici ed attrezzature, fissi, infissi e mobili, necessari per la buona conduzione dell'impianto sportivo, come:

- Riparazione e rifacimento di tinteggiature, intonaci, rivestimenti, pavimenti e coperture. In particolare provvedere al tinteggio delle pareti e soffitti interni e alla sanificazione degli spogliatoi e dei servizi igienici almeno ogni anno utilizzando prodotti antimuffa ed igienizzanti (antibatterici, Antimicotici ecc.).
- Verniciatura periodica di pali di ferro, delle recinzioni, dei cancelli e di tutte le opere in ferro presenti, riparazione rete di recinzione, parapalloni e/o loro sostituzione anche totale;
- Pulizia di grondaie, pluviali e sistemi vari di drenaggio, sostituzioni di chiusini rotti;
- Mantenere in perfetta efficienza i beni e le attrezzature oggetto della presente concessione garantendone la sicurezza verso gli utenti e gli operatori;
- Controllo periodico delle linee esterne e dei quadri comando e loro mantenimento a norma di legge;
- Riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate,
- Sostituzione di lampade, interruttori, punti presa, fusibili, corpi illuminanti (plafoniere e/o fari) e illuminazione di sicurezza;
- Verifiche all'efficienza dell'impianto elettrico ed eventuali riparazioni che si rendessero

necessarie e istituzione del registro delle ispezioni periodiche annuali da parte di personale abilitato;

- Mantenimento in efficienza di tutta la segnaletica interna ed esterna;
 - Verifica periodica estintori portatili e loro funzionalità;
 - Manutenzione ordinaria di caldaie, scaldacqua, canne fumarie e centrali termiche in genere, relativamente a quanto concerne gli interventi stagionali necessari per il mantenimento in sicurezza e in efficienza degli impianti stessi;
 - Manutenzione delle aree verdi di pertinenza comprese siepi ed alberature anche di alto fusto;
 - Area a verde e camminamenti. In particolare si prevede lo sfalcio e raccolta della vegetazione delle aree di pertinenza almeno 6 volte in un anno e la pulizia delle zone destinate al pubblico almeno una volta a settimana;
 - Pulizia periodica, anche con l'utilizzo di macchine spurgo fogne di pozzetti di ispezione, caditoie, linee fognarie bianche e nere;
 - Riparazione e sostituzione di tutte le parti mobili dei campi da gioco (reti, porte, panchine ecc.);
 - Riparazione e sostituzione degli arredamenti degli spogliatoi, degli asciugacapelli ecc
 - Trattamento della struttura in legno con carteggiatura, stuccatura e verniciatura delle parti lignee.
- Controllo generale della struttura, riparazione e/o eventuale sostituzione di pezzi rotti;

PIANO DI MANUTENZIONE DEL CAMPO IN ERBA SINTETICA

Vengono compresi, a titolo indicativo, ma non esaustivo, negli oneri di manutenzione ordinaria la manutenzione del campo in erba sintetica da eseguirsi con cadenza temporale indicata:

MANUTENZIONE ORDINARIA SETTIMANALE

- a) spazzolatura del manto con apposito attrezzo trainato da un trattorino al fine di rendere omogenea la distribuzione del granulo di gomma od organico. Tale operazione è da effettuarsi a velocità medio alta in senso rotatorio su tutta la superficie del campo e in particolare nelle zone di massimo giuoco (aree portieri e fascia di centro campo).
- b) Irrigazione del manto nei periodi di massima siccità, al fine di stabilizzare il granulo di gomma nelle varie azioni di giuoco, oltre a rendere la superficie del campo veloce, in funzione dell'effetto scivolo del pallone come sull'erba naturale. Inoltre necessita per ridurre le temperature nel periodo più assolato.
- c) Si consiglia l'effettuazione dell'operazione almeno mezz'ora prima dell'inizio della partita.
- d) Controllo delle zone di massimo scolo delle acque piovane, dopo eventi atmosferici di particolare intensità, con eventuale ricarica del granulo di gomma od organico.

MANUTENZIONE ORDINARIA TRIMESTRALE

- e) Rimozione di agenti contaminanti (foglie, semi, polveri ecc.) con apposita spazzatrice per evitare l'indurimento del terreno da giuoco.
- f) Controllo dell'intasamento del granulo di gomma con eventuale ricarica e spazzolatura come al punto a) al fine di regolarizzare la superficie.

MANUTENZIONE ORDINARIA ANNUALE

- g) Controllo accurato localizzato delle zone di massima attività di giuoco dell'intasamento del granulo di gomma con ricarica dello stesso e spazzolatura della superficie come al punto a)
- h) Controllo di eventuali presenze di scollature delle giunte dei rotoli in corrispondenza dei teli e della segnaletica da gioco.

PIANO DI MANUTENZIONE DEL CAMPO TENNIS IN CEMENTO:

Vengono compresi, a titolo indicativo, ma non esaustivo, negli oneri di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- pulizia della superficie in cemento
- controllo dello stato della vernice e delle varie segnature con il loro ripasso con idonee vernici

- Controllo dello stato della rete da gioco e perimetrale ed eventuale sostituzione
- Controllo dello stato della illuminazione

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE**Coperture e facciate edifici**

INTERVENTO	FREQUENZA
Sistemazione di parti di copertura con sostituzione di quelle danneggiate. Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie a tenuta	QUANDO NECESSARIO
Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali	QUANDO NECESSARIO
Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccali delle gronde dei tetti	QUANDO NECESSARIO
Eliminazione di infiltrazioni di acqua	SEMESTRALE
Sigillatura di pareti esterne dove necessario	SEMESTRALE
Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti	SEMESTRALE

Fognature e scarichi

INTERVENTO	FREQUENZA
Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate	SEMESTRALE
Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali, comprese le spese per la disotturazione di canalizzazioni acque meteoriche e/o di scarico, comprensivo delle caditoie e reti esterne con l'utilizzo di autospurgo o idrajet.	QUANDO NECESSARIO

Serramenti ed infissi edifici

INTERVENTO	FREQUENZA
Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali	QUANDO NECESSARIO
Sistemazione dei telai di infissi e serramenti, porte REI, maniglioni antipanico	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione non per usura di alcuni serramenti esterni	QUANDO NECESSARIO

Verniciatura conservativa di infissi e serramenti	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza	QUANDO NECESSARIO

Interventi murari in genere

INTERVENTO	FREQUENZA
Pulizia dalle erbe infestanti	SEMESTRALE
Rappezzi di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti Ripristino controsoffitti	SEMESTRALE
Controllo statico a vista del fabbricato e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti	QUANDO NECESSARIO
Sigillatura davanzali finestre	SEMESTRALE

Pavimenti e Rivestimenti edifici

INTERVENTO	FREQUENZA
Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle parti danneggiate o mancanti	QUANDO NECESSARIO

Opere in ferro

INTERVENTO	FREQUENZA
Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.	QUANDO NECESSARIO
Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno	QUANDO NECESSARIO
Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc..	QUANDO NECESSARIO

Tinteggiature e verniciature

INTERVENTO	FREQUENZA
Tinteggiature e verniciature interne agli edifici	ANNUALE

Impianti termo-idrico-sanitari

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.	GIORNALIERO
Sostituzione di cassette di scarico	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di sanitari danneggiati	QUANDO NECESSARIO

Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.	QUANDO NECESSARIO
Riparazione di tubazioni dei fabbricati sia incassate che esterne	QUANDO NECESSARIO
Riparazioni di perdite in tubazioni interrato ove necessario l'impiego di macchine escavatrici fino a 5 mt. di scavo; l'eventuale necessità di prolungare lo scavo sarà concordato	QUANDO NECESSARIO
Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati con relative sostituzioni	QUANDO NECESSARIO
Manutenzione e riparazione di caldaie, scaldacqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione	SEMESTRALE

Impianti elettrici

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici	QUANDO NECESSARIO
Manutenzione e riparazione di apriporta, luci, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio.	SEMESTRALE
Tenuta del Registro dei controlli periodici (D.M. 26.09.1992 / G.U. n° 218 del 16.09.1992)	SEMPRE
Sostituzione lampade alimentatori, starter, reattori, ecc. Sostituzione dei corpi illuminanti deteriorati.	QUANDO NECESSARIO
Verifica del funzionamento e dell'autonomia dei corpi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza ed eventuale sostituzione di alimentatori, batterie e, se necessario, dell'intero corpo illuminante.	SEMESTRALE
Prova di funzionamento del generatore mediante la simulazione di mancanza di rete (sgancio dell'interruttore generale)	SETTIMANALE

Aree per l'attività sportiva

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione campi da tennis e calcio, sistemazione della pavimentazione, recinzioni	QUANDO NECESSARIO

Aree esterne di pertinenza

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione viabilità interna ed aree di sosta (rappezzi di conglomerato, ripristini, ecc..)	SEMESTRALE
Sistemazione percorsi pedonali con eventuale sostituzione di alcune parti	SEMESTRALE
Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.)	SEMESTRALE

Aree verdi

INTERVENTO	FREQUENZA
Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale	SETTIMANALE
Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati	SEMESTRALE
Sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 10cm di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta	MENSILE
Lavorazione del terreno ed annaffiatura di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato), secondo le modalità concordate con i tecnici comunali. Particolare attenzione all'Area Parco Giochi.	MENSILE
Contenimento a mezzo potatura di siepi e cespugli, secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del verde comunali	SEMESTRALE
Manutenzione degli arredi presenti nelle aree verdi	SEMESTRALE

Servizi diversi

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione e riparazione di attrezzature sportive.	MENSILE
In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.	

Segnaletica

INTERVENTO	FREQUENZA
Verifica ed eventuale sostituzione segnaletica antincendio e di emergenza, idranti naspi	QUANDO NECESSARIO

Pronto intervento

INTERVENTO	FREQUENZA
Primo intervento in caso di necessità per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.), con immediata informazione ai tecnici comunali per i ripristini od agli altri enti preposti (Enel, Vigili del fuoco, ecc.).	SEMPRE IN PRESENZA DI GUASTI O ROTTURE GRAVI

MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO IL D.LEG. N. 192/2005, IL D.P.R. N. 74 /2013 E RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI.

Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria.	TRIMESTRALE
Pulizia chimica o meccanica, al termine della stagione di funzionamento, ed ogni qual volta si rendesse necessario	SEMESTRALE
Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto. L'eventuale integrale sostituzione dello scambiatore di calore o del produttore di acqua calda sanitaria deve essere eseguita se essi risultano installati prima del 1998 (compreso).	QUANDO NECESSITA

Quadri e linee elettriche di C.T.

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici in special modo degli interruttori magnetotermici-differenziali.	SEMESTRALE
Controllo dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche di centrale termica	SEMESTRALE
Verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento	SEMESTRALE
Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di componenti quali interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di qualsiasi tipo, morsetti, etc..	QUANDO NECESSARIO

Impianto installato in cucina

INTERVENTO	FREQUENZA
Anche se non soggetto al certificato di prevenzione incendi dovranno essere rispettate e osservate le disposizioni e le prescrizioni previste dal d.m.12/4/1996	QUANDO NECESSARIO

PRESIDI ANTINCENDIO

INTERVENTO	FREQUENZA
Estintori, idranti, porte rei, vie di esodo Controllo	semestrale

Assistenza tecnica

INTERVENTO	FREQUENZA
Fornitura di mano d'opera per assistenza tecnica ai tecnici dell'Amministrazione Comunale ogni qualvolta richiesto e per qualsiasi motivo quale, ad esempio, verifiche di funzionamento e sicurezza dell'impianto.	sempre

MANUTENZIONE ORDINARIA AREE VERDI

INTERVENTO	FREQUENZA
<u>Tosatura siepi ed arbusti</u>	SEMESTRALE
<u>Riporto a livellamento terreno</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Concimatura e seminatura</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Zollatura</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Bagnatura e semina</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Verniciatura periodica dei paletti di ferro e dei cancelli di recinzione</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Riparazione di parti della rete di recinzione</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Riparazione di parti fisse e mobili esistenti nel giardino</u>	QUANDO NECESSARIO