

PIANO DI CONDUZIONE DEL PALAZZETTO DELLO SPORT

“PALALILLY -VINICIO TARLI”

Manutenzione ordinaria e riparativa

La manutenzione **ordinaria** comprende tutte le attività di routine e le azioni preventive o correttive volte a prolungare l'aspettativa di vita del bene e a prevenire il manifestarsi di errori, interruzioni e malfunzionamenti improvvisi.

La manutenzione ordinaria è sempre a carico del Gestore per tutti gli impianti tecnologici esistenti, fatte salve le seguenti eccezioni:

- **Impianti e presidi antincendio** – Tutti gli impianti antincendio e presidi esistenti presso l'immobile sono in gestione manutentiva diretta dell'Amministrazione così come previsto dall'attuale Convenzione 'Consip' del tipo "Facility Management 4 - Lotto 6" per il periodo 1.05.2022 - 30.04.2026 la cui competenza interna all'Ente è individuata in termini amministrativi e contabili nei dipendenti pubblici dell'Economato e Provveditorato con possibilità di avvalersi di pareri tecnici e/o controlli a campione da parte dei dipendenti del Servizio Manutenzione. Alla stessa saranno affiancate ulteriori ditte altamente specializzate all'occorrenza, su disposizioni interne degli uffici tecnici del Servizio Manutenzione e per mezzo di incarichi specifici di manutenzione straordinaria;

- **Impianti meccanici di produzione calore per riscaldamento ed acqua calda sanitaria** - Tutti gli impianti meccanici in campo per la produzione di calore per riscaldamento ed acqua calda sanitaria (centrale termica) sono in gestione manutentiva diretta dell'Amministrazione così come previsto dall'attuale Convenzione "in house providing" (rep. 20517 del 2018 - rep. 20635 del 2021) la cui competenza interna all'Ente è individuata in termini amministrativi, contabili e tecnici nei dipendenti pubblici del Servizio Manutenzione;

- **Impianto di illuminazione del solo piano di gioco**, rientranti nel contratto di servizio per l'affidamento in house providing delle attività relative alla gestione manutentiva integrata degli impianti di illuminazione pubblica e servizi ausiliari presenti sul territorio comunale (rep. 4023 del 17/06/2016);

La manutenzione **riparativa** riguarda invece tutte le operazioni di **rispristino** che vengono eseguite quando un bene si rompe, viene danneggiato o smette di funzionare.

La manutenzione riparativa è a carico del gestore nei limiti dei casi sotto elencati e comunque, per gli interventi riparativi non menzionati, nel limite massimo di spesa annua di € 5.000,00 (cinquemila) +Iva .

Interventi riparativi

- riparazione di tutti gli impianti tecnologici esistenti (a titolo esemplificativo, non esaustivo: elettrici, di illuminazione, illuminazione di emergenza, idrici, igienico-sanitari), con rinnovo o sostituzione dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e a mantenerli in efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale.

- imbiancatura locali interni (spogliatoi, bagni, servizi igienici, locali, ecc.) ogni qualvolta se ne manifesti la necessità e comunque prima della riconsegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale;

- riparazioni, con eventuali demolizioni e riprese additivate, degli intonaci e dei rivestimenti murali, ecc., con relativa riverniciatura;
- riparazione e mantenimento delle stuccature, con eventuali sostituzioni parziali, dei pavimenti e dei rivestimenti;
- riparazione, con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti, trattamenti protettivi e verniciature, degli infissi e dei serramenti, delle opere e delle strutture in ferro ed in legno esistenti;
- sostituzione di tutti i tipi di vetro eventualmente danneggiati;
- riparazione e mantenimento in efficienza degli apparecchi sanitari e delle rubinetterie presenti negli spogliatoi, servizi igienici, infermeria e comunque presenti all'interno dell'edificio concesso in gestione;
- disotturazione e/o riparazione degli scarichi e dei pozzetti, vuotatura fosse biologiche;
- pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e dei manufatti di scolo delle acque piovane e delle condotte fognarie;
- riparazione e mantenimento di tutte le attrezzature, arredi e parti mobili presenti all'interno dell'edificio (panchine, reti, spalliere, appendiabiti, panche, tappetini, arredo infermeria, ecc.);
- riverniciature, sostituzioni e riparazioni per tutti gli eventuali atti vandalici.

Manutenzioni e servizi programmati

- **Pulizia giornaliera**, secondo un'adeguata programmazione, nei periodo e/o negli orari di maggiore affluenza di pubblico di:

- a) spogliatoi (raccolta dello sporco visibile di grossa pezzatura, spazzatura dei pavimenti, lavaggio dei pavimenti con soluzioni detergenti-disinfettanti, pulizia e disinfezione docce, distribuzione con vaporizzatore di soluzioni disinfettanti);
- b) servizi igienici e docce (spazzatura pavimenti, lavaggio dei pavimenti con soluzioni detergenti disinfettanti, lavaggio a fondo dei sanitari con soluzione acida e successiva neutralizzazione; distribuzione con vaporizzatore di soluzione disinfettante, lavaggio a fondo dei rivestimenti);
- c) infermeria (spazzatura a umido);
- d) altri locali non menzionati (spazzatura pavimenti, lavaggio dei pavimenti con soluzioni detergenti disinfettanti)
- e) piano palestra ed aree dedicate alle attività sportive agonistiche, non agonistiche, amatoriali e comunque alle attività motorie sportive dei cittadini e scolastiche, *come meglio specificato al punto "Manutenzione del parquet e della tensostruttura"*;

- **interventi giornalieri:**

- a) controllo delle uscite d'emergenza, dovranno in qualsiasi momento risultare sgombre e libere da qualsiasi materiale, le porte tagliafuoco non dovranno mai essere bloccate in posizione aperta, ma dovranno risultare in posizione chiusa;
- b) controllo presenza estintori, come identificati nelle planimetrie d'orientamento, non dovranno mai essere rimossi o impedita la visibilità;
- c) svuotamento dei cestini, raccolta ed allontanamento dei rifiuti;
- d) rimozione delle attrezzature ginniche lasciate ai bordi delle aree da gioco, che possano costituire pericolo per l'espletamento delle attività sportive;
- e) nel periodo invernale, controllo delle temperature all'interno dei locali, in presenza di anomalie, dovrà esserne data immediata informazione all'ufficio tecnico comunale, che provvederà tramite la ditta incaricata della gestione calore;

- **interventi settimanali:**

- a) pulizia dei locali accessori (di deposito);
- b) controllo temperatura di erogazione dell'acqua calda (docce e rubinetti): in presenza di anomalie, dovrà esserne data immediata informazione all'ufficio tecnico comunale, che provvederà tramite la ditta incaricata della gestione calore;

- interventi mensili di:

- a) deragnatura, ove occorra;
- b) pulizia a fondo degli arredi posti negli spogliatoi, con prodotti disinfettanti;
- c) controllo dell'efficienza degli scarichi dei WC, dei rubinetti, ecc.;
- d) controllo di funzionamento delle lampade di emergenza e delle porte tagliafuoco;
- e) controllo e mantenimento in efficienza di tutta la segnaletica di indicazione presente all'interno dell'edificio;
- f) controllo delle cassette di pronto soccorso, secondo la procedura scritta ritenuta opportuna;
- g) pulizia aree esterne da materiale vegetale (consigliato utilizzo di soffione o aspiratore per foglie nelle aree limitrofe alle panchine a doghe e le fioriere che circondano il l'impianto principale);
- h) taglio dell'erba;

- interventi quadrimestrali di:

- a) disinfestazione da scarafaggi e formiche;
- b) revisione di tutti gli infissi e i serramenti, interni ed esterni;
- c) controllo delle condizioni di tutti gli arredi ed attrezzature ed esecuzione di piccole riparazioni;

- interventi semestrali di:

- a) controllo dei rivestimenti degli spogliatoi e wc (eventuali distacchi), verifica dello stato dei rivestimenti esterni;
- c) controllo dei pozzetti delle acque nere e bianche, delle griglie di raccolta delle acque piovane con relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e degli scarichi;
- d) controllo ed eventuale richiesta di integrazione della cartellonistica in base al piano di evacuazione;
- e) manutenzione dell'impianto di allarme;
- f) manutenzione dell'impianto di videosorveglianza;
- g) manutenzione del servoscala come meglio specificato al punto *"impianti meccanici di impianti elevatori"*;
- h) pulizia del manto di copertura;
- i) potatura di siepi e arbusti;

- interventi annuali di:

- a) riprese delle tinteggiature e di verniciature di parti deteriorate;
- b) sostituzione di parte deteriorate di strutture, pareti, coperture, infissi, attrezzature;
- c) scartatura e verniciatura di tutti gli elementi lignei esterni (arredo, infissi ecc...);
- d) prova annuale di efficienza dell'impianto idranti, opportunamente certificata da tecnico abilitato.

- interventi a frequenza variabile:

- a) controllo delle strutture dell'edificio e dello stato dei controsoffitti; in presenza di anomalie, dovrà esserne data immediata informazione all'ufficio tecnico comunale, che provvederà tramite la ditta incaricata della manutenzione straordinaria o nel caso a gestire l'incolumità pubblica;
- b) potatura alberi alto fusto;

Servizio di custodia, guardiania, vigilanza e controllo

Il servizio ricomprende, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- custodia e sorveglianza del bene affidato e di quanto in esso contenuto, con segnalazione tempestiva al Comune di ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature;
- apertura dell'impianto.
- servizio di guardiania durante il funzionamento dell'impianto;
- controllo degli ingressi affinché estranei non si introducano negli spogliatoi e nei locali durante i periodi di apertura e utilizzo dell'impianto;
- controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree a loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno dell'edificio;
- spegnimento di tutte le luci dei locali diverse da quelle destinate alla vigilanza o illuminazione notturna;
- chiusura degli ingressi di accesso alla struttura.

Impianti meccanici di impianti elevatori

Tutti gli impianti elevatori esistenti devono essere mantenuti nel rispetto delle vigenti norme di settore. Nello specifico l'esistente montascale (mod. Stepper Portacarrozine - matr. S6148) deve essere sempre in disponibilità e mantenuto in efficienza a cura, oneri e spesa dal futuro Gestore. L'impianto non necessita di obblighi di verifica semestrale o biennale, in ogni modo l'Amministrazione richiede che il Gestore futuro svolga una verifica dello stesso con cadenza almeno annuale per mezzo di sottoscrizione di un contratto con una ditta manutentiva specializzata e che la stessa si impegni in caso di bisogno a prestare intervento presso l'immobile per le attività di manovra di emergenza in caso guasto in fase di utilizzo. A titolo di esempio non esaustivo si ricorda quindi che sono a carico del futuro Gestore tutte le attività manutentive ordinarie, anche riparative che comportano attività sostitutive di minuterie come le batterie, led o altri componenti di basso valore economico fino ad un massimo di 500,00 euro + IVA per singolo intervento.

Manutenzione del parquet e della tensostruttura

Dovranno essere rispettate le indicazioni per la corretta conservazione del parquet sportivo e per la manutenzione della tensostruttura come meglio specificate nei rispettivi manuali, forniti al gestore in occasione della consegna dell'impianto.

Tutti gli interventi inquadrabili come **manutenzione straordinaria** finalizzati ad adeguamenti e/o nuove esigenze e/o non rientranti nelle fattispecie su descritte si intendono pertanto di competenza dell'Amministrazione.