

## **MANUTENZIONE DELLA PALESTRA COMUNALE E DELL'ADIACENTE IMPIANTO DI CALCIO**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono a carico del Gestore, mentre i lavori di manutenzione straordinaria anche migliorativa, sono a carico del Comune.

A titolo esemplificativo si espone di seguito una descrizione non esaustiva di interventi che rientrano nelle tipologie della manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa.

Rientrano tra gli interventi di **manutenzione ordinaria** tutti gli interventi volti a garantire una corretta e diligente conduzione degli immobili, che ne garantiscano l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, (ma non esaustivo) tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature, ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo. Rientrano inoltre a carico del Gestore tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dell'immobile o delle sue componenti o a danneggiamenti interni dovuti ad atti vandalici non verificatisi per indebita intrusione.

Rientrano tra gli interventi di **manutenzione straordinaria** tutti gli interventi atti a mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti.

Rientrano tra gli interventi di **manutenzione straordinaria migliorativa** tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un migliore utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali o per implementazioni dell'impiantistica.

**TABELLA RIEPILOGATIVA SINTETICA  
DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E COMPETENZA GESTIONALE.**

DESCRIZIONE	A CARICO DEL COMUNE	A CARICO DEL GESTORE
<p><b>Norme generali amministrazione</b></p>	<p>Provvedere ad assicurare l'immobile comprensivo di impianti ed arredi;</p> <p>Acquisire ed aggiornare le certificazioni ed autorizzazioni previste dalla legge, per l'uso degli immobili (Certificato di Prevenzione Incendi, Autorizzazione per Pubblici Spettacoli, ecc.);</p>	<p>Provvedere ad assicurare tutte le persone presenti a qualsiasi titolo nelle palestre per attività gestite e programmate dal Gestore, con la sola esclusione delle attività sportive connesse all'utilizzo scolastico e quelle culturali organizzate dal Comune;</p> <p>Responsabilità in materia di datore di lavoro previsto dalle vigenti disposizioni;</p> <p>Provvedere a nominare Il responsabile della sicurezza, a redigere il piano dei rischi, ad effettuare le esercitazioni antincendio, a formare il personale necessario per affrontare l'evacuazione;</p> <p>Provvedere a garantire che le vie di esodo e le porte di emergenza siano tenute sgombre da materiali, e i locali adibiti a deposito sprovvisti di materiali infiammabili;</p> <p>Mantenere In efficienza la cassetta di pronto soccorso verificando la rispondenza e la scadenza dei prodotti in essa contenuti;</p> <p>Mantenere In efficienza il defibrillatore effettuando verifiche periodiche e provvedendo alla sostituzione di componenti. Metterlo a disposizione di tutti i fruitori dell'impianto.</p> <p>Munirsi di tutte le autorizzazioni, nulla osta e quant'altro necessario previste dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività;</p> <p>Provvedere alla sorveglianza diurna di tutti gli impianti e le attrezzature ivi presenti;</p> <p>Effettuare tutte le riparazioni e sostituzioni di componentistica di manutenzione ordinaria, delle strutture oggetto del presente atto, sia fisse che mobili, relativi agli impianti e alle strutture.</p> <p>Sostenere tutte le spese, compresi i costi di volturazione, relativi alle utenze (energia elettrica, gas metano, acqua, servizio depurazione e asporto rifiuti).</p>

<p><b>Struttura muraria e finiture varie</b></p>	<p>Rifacimento e/o sostituzione integrale di pavimenti, rivestimenti e battiscopa;</p> <p>Rifacimento di intonaco interno (con esclusione di modeste porzioni fino a mq 10,00);</p> <p>Rifacimento e/o riparazione di intonaco esterno;</p> <p>Sostituzione di infissi interni ed esterni di qualsiasi tipo.</p>	<p>Manutenzione ordinaria e riparazione pavimenti, rivestimenti, battiscopa ed intonaci, anche a seguito di interventi di riparazione di impianti, per una superficie massima di mq 10 (sempre che l'intervento non riguardi cause strutturali);</p> <p>Manutenzione ordinaria e riparazione di infissi interni ed esterni di qualsiasi tipo, compresa la sostituzione di ferramenta di chiusura e sostegno, sostituzione di vetri di qualsiasi dimensione e tipo.</p> <p>Qualsiasi attrezzatura, accessorio, dispositivo, arredo ecc posto all'interno della struttura che venisse danneggiato in seguito ad atti vandalici, dovrà essere prontamente ripristinato e/o sostituito con le stesse caratteristiche dell'originario (con esclusione di atti vandalici derivanti da incursioni notturne);</p> <p>Sostituzione di serrature e chiavi, con onere di consegna di una chiave in originale al Comune;</p> <p>Tinteggiatura interna di pareti e soffitti senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;</p> <p>Parziale tinteggiatura esterna, fino all'altezza di m 2,50 per mantenimento decoro (cancellatura graffiti ecc.) senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;</p> <p>Verniciatura a smalto di tutte le opere in legno e metallo (interne ed esterne) senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;</p> <p>Altre piccole riparazioni o sostituzioni di materiali minuti;</p> <p>Pulizia quotidiana di tutti i locali ed attrezzature;</p> <p>Disinfezione, disinfestazione e derattizzazione in genere.</p>
--	--	---

<p><b>Coperture e lastrici solari</b></p>	<p>Rifacimenti delle strutture, delle pavimentazioni e dei manti impermeabilizzanti;</p> <p>Sostituzione di grondaie, converse, pluviali, scossaline ed affini, rifacimento dei camini, ad eccezione dei pluviali danneggiati (anche per atti di teppismo) durante il periodo contrattuale</p> <p>Manutenzione e riparazione di perdite del manto di copertura e delle pavimentazioni, delle grondaie e dei pluviali di scarico.</p>	<p>Manutenzione ordinaria comprendente la pulizia e verniciatura delle grondaie, pluviali, senza alterazione dei materiali esistenti;</p> <p>Sostituzione dei pluviali danneggiati (anche per atti di teppismo) durante il periodo contrattuale</p> <p>Altre piccole riparazioni o sostituzioni di materiali minuti;</p>
<p><b>Impianto elettrico e di illuminazione</b></p>	<p>Effettuare le verifiche periodiche di legge dell'impianto elettrico e di messa a terra;</p> <p>Adeguamento degli impianti alle leggi vigenti;</p> <p>Rifacimento totale o parziale degli impianti e quadri elettrici;</p> <p>Manutenzione programmata e rifornimento carburante del gruppo elettrogeno di emergenza;</p> <p>Sostituzione di interruttori magnetotermici e/o differenziali di qualsiasi natura e tipo.</p>	<p>Tutte le riparazioni e sostituzioni di componentistica di manutenzione ordinaria, così sinteticamente riassunte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sostituzione dei fari di illuminazione non funzionanti del campo di gioco, compresi eventuali accenditori, reattori;</li> <li>• asciugamani e asciugacapelli elettrici;</li> <li>• lampade, plafoniere e lampadine di qualsiasi tipo sia interne, che esterne;</li> <li>• lampade di emergenza e relativa sostituzione delle batterie quando necessario;</li> <li>• prese e interruttori elettrici di qualsiasi natura e tipo;</li> <li>• altre piccole riparazioni o sostituzioni di materiali minuti senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;</li> </ul>
<p><b>Impianto antincendio e sicurezza</b></p>	<p>Verifiche periodiche di legge delle attrezzature e degli impianti antincendio quali: estintori, idranti, porte tagliafuoco, porte di emergenza, lampade di emergenza con sostituzione dei componenti rilevati inefficienti in sede di verifica;</p> <p>Adeguamento degli impianti alle leggi vigenti.</p>	

<b>Impianto Idro-termosanitario e condizionamento</b>	<p>Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria degli impianti idrico, sanitario e gas, gli impianti di produzione dell'acqua calda e di condizionamento;</p> <p>Sostituzione di caldaia, bruciatore, boiler e radiatori;</p> <p>Ricostruzione canne fumarie;</p> <p>Adeguamento degli impianti alle leggi vigenti;</p> <p>Nominare il "terzo responsabile" dell'impianto termico e redigere tutti gli adempimenti di legge relativi al libretto di impianto (manutenzioni periodiche ecc).</p>	<p>Tutte le riparazioni e sostituzioni di componentistica di manutenzione, così sinteticamente riassunte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sostituzione di apparecchiature (valvole, saracinesche, manopole);</li> <li>• riparazione e sostituzione di rubinetterie, sifoni, doccioni e relative parti accessorie, e riparazione in genere di tutti i sanitari e loro componenti (fissaggio, adduzione e scarico);</li> <li>• manutenzione e pulizia delle bocchette e griglie dell'impianto di condizionamento (riscaldamento/raffrescamento) sia a parete che a soffitto, presenti nei locali con esclusione della centrale termica;</li> <li>• altre piccole riparazioni o sostituzioni di materiali minuti senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;</li> <li>• pulizia, decalcificazione, piccole manutenzioni e sostituzioni dovute all'uso (es. doccioni, docce e rubinetteria).</li> </ul>
<b>Rete fognaria</b>	<p>Realizzazione, riparazione e modifica di impianti fognari e di scarico, sia interni che esterni;</p> <p>Installazioni di pozzetti a sifone, fosse biologiche e pozzi neri;</p> <p>Realizzazione e riparazione di intere colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali;</p> <p>Installazione o sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di scarico.</p>	<p>Pulizia, spurgo di tubazioni, sifoni, pozzetti, fosse biologiche, condensa grassi ed apparecchi sanitari fino al pozzetto di allacciamento alla rete comunale;</p> <p>Piccole riparazioni dei pozzetti, delle colonne montanti, della rete di raccolta acque senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie.</p>
<b>Area esterna</b>	<p>Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli;</p> <p>Pavimentazione di cortili, marciapiedi ed affini;</p> <p>Messa a dimore dell'impianto arboreo ed erbaceo delle aree e provvedere alla potatura delle alberature;</p> <p>Installazione e sostituzione di sistemi di irrigazione, portabiciclette, parapetti, elementi ornamentali ecc.</p> <p>Installazione impianto di illuminazione esterno.</p>	<p>Riparazioni ordinarie e manutenzione dei cancelli e recinzioni;</p> <p>Sfalcio dell'erba, regolazione di siepi e cespugli, annaffiatura e pulizia ordinaria delle aree di pertinenza comprese concimazioni, trattamenti antiparassitari e varie;</p> <p>Riparazione dell'impianto di illuminazione con sostituzione di lampadine ecc..;</p> <p>Rimozione della neve che impedisce l'accesso alle strutture;</p> <p>Disinfezione, disinfestazione e derattizzazione in genere.</p>

<b>Arredi ed attrezzature</b>	Acquisto di nuovi arredi ed attrezzature.	Riparazione o sostituzione di tutte le attrezzature mobili in dotazione quali sedie, panche, lettini, guardaroba metallici, ecc;  Acquisto e riparazioni dei macchinari adibiti alla pulizia delle pavimentazioni;
<b>Attrezzature agonistiche</b>	Acquisto di attrezzature per nuove attività sportive da avviare di concerto tra Amministrazione Comunale e Gestore;  Sostituzione delle attrezzature sportive, comprese le movimentazioni delle stesse, inadeguate all'utilizzo per rottura o vetustà;  Adeguamento degli impianti alle leggi vigenti.	Verifica periodiche sulla stabilità ed adeguatezza di tutte le attrezzature sportive e conseguenti interventi riparatori;  Manutenzione ordinaria di tutte le attrezzature sportive presenti compresa la sostituzione di eventuali piccoli componenti ed elementi danneggiati e/o usurati (reti, argani, fissaggi vari ecc);  Manutenzione dei tabelloni segnapunti con sostituzione delle componentistiche elettriche ed elettroniche.
<b>Impianto di calcio</b>		Manutenzione e rifacimento della segnaletica orizzontale dei campi, anche in presenza di modifiche apportate dalle Federazioni;  Tutte le operazioni relative al mantenimento del verde e dei tappeti erbosi (sfalcio e raccolta erba, concimazioni, annaffiature, decespugliazioni, riprese buche e livellature superfici, semine, rullature ed arieggiature, tagli siepi, raccolta foglie, eventuali trattamenti contro le erbe infestanti ed antiparassitari, segnatura superficie di gioco etc.);  Acquisto, manutenzione e sostituzione di attrezzature di manutenzione del verde (decespugliatori, soffiatori, trattorino tagliaerba) e della segnaletica (traccialinee).  Redigere una relazione finale (giugno di ogni anno) delle attività e lavori effettuati sull'impianto e trasmetterlo al Comune unitamente al bilancio consuntivo.