



**USO E GESTIONE
IN ORARIO EXTRA SCOLASTICO
DELL'IMPIANTO SPORTIVO SITO IN VIA GALVANI A CARITÀ
PIANO DI CONDUZIONE TECNICA**

PREMESSA

Il gestore è tenuto a provvedere per gli immobili e attrezzature mobili oggetto della concessione, a svolgere le operazioni di conduzione, pulizia e manutenzione ordinaria, evidenziate nei successivi paragrafi.

CONDUZIONE

Il gestore dovrà garantire:

- la custodia dei locali, con apertura e chiusura nelle ore stabilite;
- la sorveglianza degli impianti e delle attrezzature nella fascia oraria di competenza, garantendo la corretta conservazione degli stessi rispondendo direttamente nel caso di deterioramento doloso o colposo o di eventuali furti e/o smarrimenti di attrezzatura. Non è considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo.
- un adeguato e "attento" riscaldamento degli ambienti oggetto di utilizzazione. Nella palestra dovrà essere garantita una temperatura di + 18 gradi durante le attività e di protezione dal gelo (+12 gradi) nei periodi di inutilizzo.
- un adeguato e "attento" riscaldamento dei locali spogliatoi e servizi igienici con temperatura di + 20 gradi durante le attività e di protezione dal gelo (+10 gradi) nei periodi di inutilizzo.

OPERAZIONI DI PULIZIA

È compito del gestore provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia, e riordino dei locali e delle attrezzature date in concessione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il gestore, in qualità di datore di lavoro (ex D. Lgs. n. 81/2008) dovrà provvedere a fornire agli addetti degli indumenti degli operatori, dei detersivi, dei solventi, dei detersivi, dei saponi, dei disinfettanti, della carta igienica, delle salviette, delle salviettine di carta monouso, delle scope, degli spazzettoni, delle spugne, degli stracci, e di ogni altro prodotto, strumento ed attrezzatura necessari;
- la pulizia dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni normative vigenti e nello specifico secondo quanto previsto dall'art. 18 della Legge 28.12.2015, n. 221 recante "*Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali*", oltre che nel rispetto dei CRITERI AMBIENTALI MINIMI stabiliti dall'Allegato 1 al Decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 24 maggio 2012 e s.m.i.;

- l'attività di pulizia dovrà essere svolta in orari tali da non arrecare disturbo agli utenti ed intralcio al regolare andamento delle attività (anche scolastiche);
- sono inclusi negli interventi a carico del gestore, ove necessari, anche quelli di disinfezione, disinfestazione e di derattizzazione;
- i prodotti detergenti, conformi alla legge, dovranno essere sempre conservati in armadi chiusi ed essere contenuti nelle confezioni originali con la relativa etichetta e dovranno essere utilizzati secondo le indicazioni delle case produttrici riportate nelle schede tecniche relative ad ogni prodotto;
- il lavaggio e/o la pulizia del campo di gioco dovrà essere realizzato con prodotti ed attrezzature adeguati al tipo di pavimentazione;
- pulizia e controllo dello stato di gronde, pluviali, caditoie onde garantirne il perfetto funzionamento.

MANUTENZIONE DELLA PALESTRA COMUNALE

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>Norme generali amministrazione</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 dell'impianto e delle 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 all'impianto.</p>

<p>Struttura muraria e finiture varie</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>Raccolta e smaltimento dei rifiuti;</p> <p>Disinfezione, disinfestazione e derattizzazione in genere.</p>
--	--	--

<p>Coperture e lastrici solari</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>Impianto elettrico e di illuminazione</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"> • asciugamani e asciugacapelli elettrici; • lampade, plafoniere e lampadine di qualsiasi tipo sia interne, che esterne; • lampade di emergenza e relativa sostituzione delle batterie quando necessario; • prese e interruttori elettrici di qualsiasi natura e tipo; • altre piccole riparazioni o sostituzioni di materiali minuti senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;
<p>Impianto antincendio e sicurezza</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>	
<p>Impianto Idro-termosanitario e condizionamento</p>	<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"> • sostituzione di apparecchiature (valvole, saracinesche, manopole); • 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); • altre piccole riparazioni o sostituzioni di materiali minuti senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie; • pulizia, decalcificazione, piccole manutenzioni e sostituzioni dovute all'uso (es. doccioni, docce e rubinetteria).

<p>Rete fognaria</p>	<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>
<p>Area esterna</p>	<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>Mantenimento, cura e pulizia delle aree esterne pavimentate</p> <p>Riparazione dell'impianto di illuminazione con sostituzione di lampadine ecc..;</p> <p>Rimozione della neve che impedisce l'accesso alla struttura;</p> <p>Disinfezione, disinfestazione e derattizzazione in genere.</p>
<p>Arredi ed attrezzature</p>	<p>Acquisto di nuovi arredi ed attrezzature.</p>	<p>Riparazione o sostituzione di tutte le attrezzature mobili in dotazione quali sedie, panche, lettini, guardaroba metallici, ecc;</p> <p>Acquisto e riparazioni dei macchinari adibiti alla pulizia delle pavimentazioni.</p>
<p>Attrezzature agonistiche</p>	<p>Acquisto di attrezzature per nuove attività sportive da avviare di concerto tra Amministrazione Comunale e Gestore;</p> <p>Sostituzione delle attrezzature sportive, comprese le movimentazioni delle stesse, inidonee all'utilizzo per rottura o vetustà;</p> <p>Adeguamento degli impianti alle leggi vigenti.</p>	<p>Verifica periodiche sulla stabilità ed adeguatezza di tutte le attrezzature sportive e conseguenti interventi riparatori;</p> <p>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);</p> <p>Manutenzione dei tabelloni segnapunti con sostituzione delle componentistiche elettriche ed elettroniche.</p>