

PIANO DI CONDUZIONE TECNICA DEGLI IMPIANTI (calcio e tennis) DI SEMPRONIANO DI PROPRIETÀ COMUNALE

Il presente documento viene predisposto per essere allegato alla "*Convenzione per l'affidamento in gestione degli Impianti (Calcio e Tennis) di Semproniano*".

Il piano di conduzione tecnica contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di servizio, di custodia dell'impianto sportivo.

Il gestore sarà in particolare tenuto, sulla base del presente piano, a garantire il perfetto funzionamento e la perfetta pulizia dell'impianto e dunque delle attrezzature e dei locali dati in uso e delle relative pertinenze secondo le specifiche di seguito elencate.

Art. 1 - INDICAZIONI GENERICHE MANUTENTIVE

In generale l'affidatario provvede alle seguenti prestazioni:

- 1) **RIORDINO COMPLESSIVO DEI LOCALI E DEGLI IMPIANTI**, sia dopo ogni utilizzo da parte dell'utenza, che periodicamente nei periodi di inutilizzo.
- 2) **SORVEGLIANZA DELL'ACCESSO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DEGLI ORARI DI UTILIZZO DEGLI STESSI**, tale attività comporta:
 - a. l'individuazione del personale deputato alle attività di custodia, vigilanza, apertura e chiusura dell'impianto e dei locali da comunicare alla stipula della convenzione ed ad ogni variazione;
 - b. la custodia e sorveglianza dell'immobile affidato e di quanto in esso contenuto, segnalando tempestivamente al Comune ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature;
 - c. l'orario di apertura dell'impianto;
 - d. il servizio di guardiania durante il funzionamento dell'impianto;
 - e. il controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
 - f. la vigilanza sul rispetto dei regolamenti che disciplinano l'uso ed il funzionamento di servizi pubblici a cui sono adibiti i beni immobili e mobili affidati in custodia, richiamando gli utenti al rispetto delle disposizioni;
 - g. il controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno dell'impianto;
 - h. lo spegnimento di tutte le luci dei locali e dell'impianto;
 - i. la chiusura degli ingressi di accesso alla struttura;
 - j. la custodia delle relative chiavi in luogo chiuso e protetto, ogni modifica o integrazione delle chiavi di accesso ai locali, rispetto a quelle consegnate all'affidatario, deve essere data copia al personale dell'Ufficio Tecnico.
- 3) **SEGNALAZIONE TEMPESTIVA AGLI UFFICI COMUNALI DI FATTI, CIRCOSTANZE, DANNI ED AVARIE CHE PREGIUDICHINO O POSSANO PREGIUDICARE IL MANTENIMENTO DELLE PRESCRITTE CONDIZIONI DI IGIENE, SALUBRITÀ E SICUREZZA DELL'IMPIANTO**; proporre i rimedi necessari ed opportuni, attuarli se a lui incomba o invocarne l'attuazione se di competenza del Comune; in mancanza di tale comunicazione, il risarcimento danni sarà richiesto all'affidatario stesso, indipendentemente dalla responsabilità effettiva da parte del gestore del danno rilevato.
- 4) **PULIZIA GENERALE E DISINFEZIONE PERIODICA DEI SERVIZI E LOCALI ANNESSI**, tale servizio di pulizia riguarda l'impianto sportivo affidato in concessione e dunque

tutti i locali, gli impianti, le aree e relative pertinenze, gli arredi e le attrezzature. L'attività di pulizia e sanificazione deve essere svolta in modo tale da garantire il mantenimento dell'impianto nelle condizioni igienico-sanitarie idonee all'attività svolta; essa comprende lo svolgimento dei seguenti interventi:

1. tutti i giorni nei quali viene utilizzato l'impianto:
 - a) pulitura e lavaggio, con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti, dei pavimenti dei locali a uso spogliatoio;
 - b) pulizia e sanificazione degli arredi e delle attrezzature poste negli spogliatoi atleti e arbitri e nei locali utilizzati per gli allenamenti;
 - c) lavatura e disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici;
 - d) esportazione dei corpi estranei, svuotamento e pulizia cestini carta; Allo scopo l'affidatario si impegna a mettere a disposizione dell'utenza gli appositi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti (carta, vetro, lattine, plastica e rifiuti organici).
2. una volta al mese:
 - a) lavaggio e pulitura dei vetri delle finestre, porte interne a vetro;
 - b) spolveratura apparecchi illuminanti.

Il servizio di pulizia dovrà essere eseguito sotto la diretta responsabilità dell'affidatario a perfetta regola d'arte, senza intralciare le attività che vengono praticate nell'impianto. A carico dell'affidatario sono i prodotti per l'igiene (sapone, liquidi, carta, disinfettanti per servizi ecc.) che dovranno essere installati negli ambienti destinati ai servizi igienici, docce ecc. e mantenuti in perfetta efficienza per tutta la durata della concessione. L'affidatario dovrà provvedere altresì all'acquisto delle attrezzature e dei prodotti detergenti necessari per l'espletamento di servizi per l'espletamento dei servizi in questione. Sono altresì a carico dell'affidatario tutte le spese necessarie per le pulizie ordinarie e straordinarie e l'approntamento dell'impianto sportivo.

- 5) **RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI**, che deve essere effettuato nel rispetto delle norme igieniche negli appositi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti (carta, vetro, lattine e plastica) forniti dal gestore. Il gestore deve effettuare la raccolta differenziata della carta, del vetro, delle lattine, della plastica, e di ogni altra tipologia di rifiuti indicata dal committente e dal regolamento comunale vigente, nonché ad approvvigionarsi dei sacchi e/o contenitori necessari al suo corretto smaltimento. Le operazioni di pulizia devono essere regolari e frequenti sia per i contenitori sia per i luoghi in cui vengono accumulati i rifiuti. I rifiuti devono essere riposti in sacchi idonei e depositati negli appositi contenitori per la raccolta differenziata posti nei pressi dell'impianto.

Art. 2 - MANUTENZIONE AREE DI GIOCO

- 1) **CAMPO DA TENNIS e CALCIO**: deve essere garantita una adeguata manutenzione delle pavimentazioni di gioco per garantirne la massima durata possibile in relazione agli usi che ne vengono effettuati

Art. 3 - MANUTENZIONE AREE PERTINENZIALI OLTRE L'AREA DI GIOCO

- 1) **MANUTENZIONE DELLE PERTINENZE A VERDE e NON OLTRE ALL'AREA DI GIOCO**, di competenza dell'impianto, da eseguirsi ogni 30 giorni nel periodo vegetativo, ciò impedirà una minor crescita di erbe infestanti trasportabili anche nell'area da gioco. Inoltre si dovrà provvedere alla pulizia delle aree da fogliame ed oggetti estranei.

- 2) **MANUTENZIONE E CONTROLLO RETI, RECINZIONI E CANCELLI**, e nello specifico il gestore provvederà a controllare mensilmente lo stato di conservazione delle reti che delimitano l'area di gioco e relativi cancelli, e altre recinzioni che compongono le pertinenze dell'impianto. Dovranno essere eseguite tutte quelle operazioni per mantenere le reti perimetrali tese e senza possibili passaggi. I cancelli interposti nelle recinzioni o reti dovranno essere sempre perfettamente funzionanti ed integri. Il gestore dovrà adottare tutte le manutenzioni per prevenire l'arrugginarsi degli elementi in ferro, e lubrificare cerniere e cardini.
- 3) **CONTROLLO E SOSTITUZIONE SEGNALETICA** di percorso per pubblico ed atleti, e di indicazione dei locali, nonché di ogni altra indicazione connessa all'attuazione delle misure di sicurezza.
- 4) **CONTROLLO PERIODICO E RELATIVA MANUTENZIONE DELLE PORTE DI ACCESSO E USCITE DI SICUREZZA**, ogni porta presente nell'impianto dovrà essere conservata e mantenuta al fine di non compromettere la sua funzionalità.

Art. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA STRUTTURE ED IMPIANTI

La manutenzione ordinaria comprende la riparazione delle strutture e degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzione dei componenti deteriorati per cause imputabili ad una condotta non diligente del gestore, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale. La manutenzione ordinaria comprende:

- 1) **MANUTENZIONE RIPARATIVA (viene richiesta la sostituzione di elementi danneggiati solo qualora il danneggiamento derivi da cause imputabili ad una condotta non diligente del gestore):**
 - riparazione degli impianti elettrici, idrici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
 - disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei pozzetti di ispezione,;
 - riparazione e mantenimento delle stuccature, con eventuali sostituzioni parziali di pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
 - manutenzione dei radiatori con sostituzione degli accessori quali manopole, valvole, ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
 - manutenzione e/o ripristino di aeratori elettrici di ventilazione e aspirazione, di asciugamani e asciugacapelli elettrici, plafoniere e lampade, prese ed interruttori elettrici;
 - piccole riparazioni con eventuali demolizioni e riprese degli intonaci e dei rivestimenti murali;
 - manutenzione e/o riparazione di interruttori magnetotermici differenziali;
 - sostituzione dei vetri danneggiati;
 - piccole opere di riparazione, di inferriate, cancelli, ringhiere, corrimani, opere in ferro esistenti e recinzioni esterne ed interne;
 - riparazione con eventuali rinnovi delle opere in lattoneria;
 - pulitura, controllo e piccola riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie nere;
 - piccola riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti-, compreso ferramenta di movimento e di chiusura, delle opere in ferro ed in legno esistenti;
 - piccola riparazione e ripristino di mattonelle del pavimento e del rivestimento, del battiscopa, nonché ripristino di piccoli tratti di intonaco;

- riparazione di tutte le attrezzature mobili di proprietà comunale quali scrivanie, sedie, panche, lettini, guardaroba metallici, ecc., in dotazione alla concessionaria;
- riverniciature, sostituzioni e riparazioni per tutti gli eventi vandalici e di teppismo che si verificheranno;
- provvedimenti contro gli effetti del gelo sugli impianti e sulle strutture;
- tinteggio dei locali interni (spogliatoi), ogni qual volta se ne manifesti la necessità e comunque prima della riconsegna dell'impianto all'amministrazione comunale;
- spurgo delle condotte di scarico dei bagni e delle fognature fino al collegamento in fognatura pubblica;
- mantenimento della funzionalità delle coperture.

Manutenzione ed utilizzo degli impianti idrosanitari:

- manutenzione e sostituzione eventuale delle rubinetterie e dei doccioni, mantenendo i riduttori di portata per il risparmio sui consumi;

Interventi manutentivi relativi all'impianto di approvvigionamento idrico e di irrigazione:

- manutenzione o revisione di idranti, irrigatori o prese d'acqua, riparazione di tutte le parti meccaniche ed elettriche;

Interventi manutentivi relativi agli impianti di illuminazione esterna, elettrici ed elettronici:

- ripristino degli apparecchi di illuminazione e sostituzione dei relativi accessori quali lampade, plafoniere, riflettori e simili, comprese i fari e le torri del campo;
- manutenzione e sostituzione degli armadi di contenimento delle apparecchiature elettriche e dei fari e relative componenti;
- modifica degli impianti (previo nulla-osta comunale) per le proprie esigenze organizzative salvo patti contrari;
- riparazione delle apparecchiature manomesse o lesionate per l'uso;
- controllo periodico delle linee esterne e quadri di comando curandone il mantenimento a norma di legge;
- rispetto dei controlli prescritti dalle normative vigenti e tenuta dei registri;
- sostituzione lampade, fari e prese o spine deterioratesi per l'uso;

Impianti igienico sanitari

- manutenzione delle rubinetterie e degli scarichi, delle docce, dei servizi igienici e di tutte le apparecchiature esistenti, con eventuale sostituzione delle parti deteriorate, malfunzionanti o che determinino sprechi di acqua, pulizia e disinfezione periodica;
- sostituzione di tutte le suppellettili deteriorate e/o asportate nel corso della gestione e manutenzione in perfetto stato delle rimanenti;
- sostituzione di filtri e guarnizioni delle apparecchiature nonché sifoni in docce;
- controlli periodici sul funzionamento dell'impianto fognario e mantenimento della funzione.

2) MANUTENZIONE PROGRAMMATA:

- controllo giornaliero efficienza scarichi a pavimento (in particolare zone docce);
- controllo giornaliero degli apparecchi illuminanti esterni;
- controllo mensile dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti e apparati idrosanitari in genere;
- pulizia trimestrale pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
- controllo trimestrale delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;
- controllo semestrale di tutti gli automatismi elettrici, degli interruttori magnetotermici e differenziali, della resistenza di terra, dei collegamenti di terra circa la loro continuità, il tutto secondo i disposti della norma di riferimento;

- revisione semestrale delle cerniere di tutte le porte interne;
- verniciatura annuale delle parti metalliche deteriorate.

L'affidatario, per l'esecuzione degli interventi e per la generale gestione dell'impianto è tenuto al rispetto di tutte le vigenti normative, comprese quelle riguardanti la sicurezza sul luogo di lavoro.

L'affidatario sarà altresì responsabile della custodia degli impianti e delle attrezzature e dovrà rispondere del loro deterioramento doloso o di eventuali smarrimenti.

Restano comunque a totale carico dell'appaltatore le opere di straordinaria manutenzione dovute ad incuria, atto vandalico, per omessa sorveglianza o imperizia operativa dell'appaltatore stesso. Nessun onere economico al riguardo è a carico del Comune e le opere e gli interventi realizzati, una volta positivamente collaudati se necessario, faranno parte del patrimonio del Comune.

Art. 5 - AGGIORNAMENTI DEL PIANO DI CONDUZIONE TECNICA

Nell'ipotesi di modifiche strutturali e/o dotazionali all'impianto nonché di sostituzione o installazione di nuovi o diversi impianti tecnologici, il presente piano verrà aggiornato dal Comune di Semproniano

Il piano così aggiornato verrà consegnato al gestore, che sarà tenuto alla sua piena osservanza. aggiornamento e manutenzione di nuovi interventi eseguiti dal comune.