

ELENCO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE DA PREVEDERE A CARICO DEL CONCESSIONARIO DELL'IMPIANTO NATATORIO, BAR E STRUTTURE PREFABBRICATE UBICATE ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO SPORTIVO DENOMINATO "ENZO TATTINI" SITO IN VIA DELLO SPORT N. 1

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, 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 al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

L'elencazione e la descrizione seguente è indicativa e non esaustiva e passibile di integrazione e miglior definizione, nell'ambito e in relazione dello specifico impianto oggetto di concessione.

I. Coperti e facciate edifici

- A. Sistemazione di coppi, tegole ecc. spostate con sostituzione di quelle rotte
- B. Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta
- C. Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base
- D. Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali
- E. Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti
- F. Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccali dei coperti
- G. Rappezzi di guaina e pulizia dei coperti piani
- H. Rappezzi della copertura impermeabile dei tetti dove necessario
- I. Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti e successiva tinteggiatura.

Per le lettere G, H e I, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2, per la lettera A in n di 10.

II. Fognature e scarichi

- A. Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate
- B. Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali
- C. Espurghi periodici
- D. Disinfestazioni e derattizzazioni al bisogno

III. Serramenti ed infissi edifici

- A. Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali
- B. Sistemazione dei telai di infissi e serramenti
- C. Verniciatura conservativa di infissi e serramenti
- E. Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti.
- F. Sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza

IV. Interventi murari in genere

- A. Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico a vista degli elementi decorativi

- B. Rappezzi di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti
- C. Controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti
- D. Ripristino controsoffitti
- E. Sigillatura davanzali finestre

Per le lettere B e D, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

V. Pavimenti e Rivestimenti edifici

- A. Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti
- B. Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni.

Per la lettera A, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

VI. Opere in ferro

- A. Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.
- B. Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno
- C. Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc.

VII. Tinteggiature e verniciature

- A. Tinteggiature e verniciature interne agli edifici, comprese le parti comuni.
- B. Riprese di tinteggiature esterne

Per la lettera B, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

VIII. Impianti termo-idrico-sanitari

- A. Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.
- B. Sostituzione di cassette di scarico
- C. Sostituzione di sanitari danneggiati
- D. Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria
- E. Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.
- F. Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione, scaldacqua, radiatori, termoconvettori
- G. Conduzione della sottocentrale termica nel periodo di competenza

IX. Impianti elettrici

- A. Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire all'allacciamento ENEL.
- B. Sostituzione di placche, frutti e organi elettrici
- C. Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici impianti amplifonici, impianti antincendio, con esclusione degli impianti antintrusione e di sollevamento
- D. Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo ad eccezione dei reattori e delle lampade poste sulle torri dei campi da gioco e nelle palestre comunali
- E. Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade

X. Aree esterne di pertinenza

- A. Manutenzione viabilità interna
- B. Sistemazione percorsi pedonali in lastre con eventuale sostituzione di alcune parti
- C. Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.)

XI. Aree verdi

- A. Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità
- B. Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati
- C. Sfalcio dei prati, anche pertinenziali, secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 10 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta
- D. Lavorazione del terreno, anche di pertinenza, ed annaffiatura in presenza di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato) di recente impianto, secondo le modalità concordate con i tecnici del Servizio Lavori Pubblici
- E. Contenimento a mezzo potatura di siepi e cespugli, anche in aree di pertinenza, secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del Servizio Lavori Pubblici
- F. Manutenzione degli arredi e dei giochi presenti nelle aree verdi
- G. Servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, là dove presenti

XII. Servizi diversi

- A. Manutenzione e riparazione di attrezzature sportive
- B. In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario

XIII. Pronto intervento

- A. 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 (Hera, Enel, Vigili del fuoco, ecc.)

ELENCO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DELLA PISCINA E DELL'IMPIANTO A PANNELLI SOLARI ESCLUSO IMPIANTI E ATTREZZATURE UBICATE ALL'INTERNO DELLA CENTRALE TERMICA.

1. Impianto filtri e ricircolo

- A. Prova di accensione dell'Impianto con verifica di funzionamento delle apparecchiature presenti nel locale tecnologico, controllo del corretto riempimento d'acqua dell'impianto
- B. Riparazione, revisione, sostituzione, parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto

2. Pompe di circolazione

- A. Manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario.
- B. Riparazione e/o sostituzione parziale o completa della pompa.
- C. Verifica trimestrale dell'integrità delle apparecchiature collegate, filtri, saracinesche ecc.

3. Deposito prodotto disinfettanti per piscina

- A. Manutenzione e pulizia del deposito

4. Quadri e linee elettriche dei vani tecnologici.

- A. Controllo semestrale dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici
- B. Controllo annuale dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche
- C. Verifica dell'efficienza dei punti luce all'interno dei locali
- D. 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.

5. Pannelli solari

- A. Prova di accensione dell'Impianto con verifica di funzionamento delle apparecchiature presenti nel locale tecnologico, controllo del corretto riempimento dell'impianto
- B. Riparazione, revisione, sostituzione, parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto
- C. Manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario

6. Pulizie locali

- A. Pulizia a fondo dei locali e delle apparecchiature in esse installate almeno due volte all'anno e tutte le volte che si rende necessario
- B. Fornitura dei materiali di consumo e rimozione dei materiali di risulta dai locali

7. Corpi scaldanti - RADIATORI

- A. Prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, controllo ed eventuale ripristino della corretta funzionalità di ogni corpo scaldante mediante pulizia, sfogo aria
- B. Sostituzione componenti difettosi compresa l'eventuale sostituzione integrale del corpo scaldante

8. Assistenza tecnica

A. 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

.....

Il Responsabile dell'Area Tecnica

.....

.....

.....