

**PIANO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DELLO STADIO
COMUNALE "A. MORETTI"
PRESTAZIONI RICHIESTE AL CONCESSIONARIO**

Spetta al Concessionario adempiere a tutti gli obblighi connessi alla conduzione e manutenzione dell'impianto sportivo.

Le operazioni di manutenzione ordinaria che devono essere garantite sono quelle previste dalle norme vigenti, necessarie a mantenere in regolare funzionamento ed in sicurezza le opere oggetto di concessione. Le principali operazioni si elencano nel presente Piano in **via esemplificativa e non esaustiva**.

1. MANUTENZIONE RIPARATORIA

- a) garantire il corretto funzionamento delle apparecchiature idrauliche, con la sostituzione delle parti ammalorate rientranti nella manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione dei ventilconvettori, con sostituzione degli accessori termostati di zona e valvole di regolazione a bordo macchina;
- c) manutenzione e sostituzione di prese/interruttori elettrici, plafoniere e lampade;
- d) manutenzione degli impianti idro-termo-sanitari, dei doccioni e delle rubinetterie in genere;
- e) manutenzione degli impianti di irrigazione, pozzi e accumuli di acqua a servizio delle aree verdi, includenti idranti, irrigatori e prese d'acqua rientranti nella manutenzione ordinaria. E' compresa l'attivazione delle utenze idriche ed elettriche;
- f) manutenzione degli apparecchi di illuminazione interni con sostituzione dei relativi accessori quali lampade, plafoniere e simili;
- g) manutenzione dei rivestimenti murali e battiscopa all'interno ed all'esterno dei locali concessi, ogni qual volta se ne manifesti la necessità;
- h) tinteggiatura dei locali interni (spogliatoi, bagni, docce), e muri esterni degli spogliatoi ogni qual volta se ne manifesti la necessità;
- i) sostituzione di vetri danneggiati;
- l) manutenzione degli infissi, dei serramenti, compreso ferramenta di movimento e di chiusura, delle opere in ferro e delle opere in legno esistenti;
- m) riparazione di tutte le attrezzature mobili di proprietà comunale quali scrivanie, sedie, panche, lettini, guardaroba metallici ecc., in dotazione all'affidatario, come risultanti dal verbale di consegna;
- n) manutenzione ordinaria delle eventuali apparecchiature in dotazione per la manutenzione dell'impianto, come da libretto di uso e manutenzione e normative vigenti, con tenuta di apposito registro;
- o) riverniciature, sostituzioni e riparazioni rese necessarie a causa di atti vandalici;
- p) riparazione o sostituzione di parti di rete di recinzione ammalorate;
- q) manutenzione delle pavimentazioni interne ed esterne;
- r) manutenzione dei tetti, delle gronde e dei pluviali;
- s) manutenzione delle reti di fognatura, dei pozzetti e degli allacci;
- t) manutenzione della rete di distribuzione del gas metano con eventuale sostituzione delle valvole di intercettazione e dei dispositivi di regolazione.

2. MANUTENZIONE PROGRAMMATA

- a) controllo settimanale efficienza scarichi a pavimento (in particolare zone docce);
- b) controllo e sostituzione lampade non funzionanti dell'impianto di illuminazione esterna (compreso torri faro);

- c) controllo mensile dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti e apparati idrosanitari in genere;
- d) vuotatura delle fosse biologiche (conservando la quarta copia del formulario rifiuti ad ogni intervento) e pulizia periodica dei pozzetti, compresi i necessari provvedimenti per la lotta alla zanzara tigre;
- e) controllo trimestrale delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;
- f) controllo secondo le scadenze di legge delle attrezzature antincendio presenti nella struttura (eventuali idranti, eventuale attacco V.F., estintori, uscite di emergenza-scale, lampade di emergenza, allarmi, interruttore di sgancio dell'energia elettrica e del combustibile etc.), con ditte specializzate e tenuta di apposito registro antincendio conformemente alla normativa vigente: è prescritta la manutenzione ordinaria delle suddette attrezzature con sostituzione delle parti rotte ed ammalorate per garantirne il corretto funzionamento ordinario;
- g) rinnovo del CPI , aggiornamento della formazione dei dipendenti per la gestione dell'emergenza e del rischio incendio, come previsto dalla normativa vigente;
- h) manutenzione ordinaria e verifiche, con le scadenze di legge, degli impianti elettrici e loro componenti da affidare a ditta specializzata, secondo le norme CEI 64-8/7 (cabina MT/BT quadri elettrici, impianto di terra, lampade di illuminazione normale, impianto di comunicazione e audio etc.) con sostituzione delle parti rotte o ammalorate per garantirne il corretto funzionamento in sicurezza, con redazione di apposita certificazione di conformità in caso di sostituzione di componenti dell' impianto;
- i) manutenzione periodica, come previsto dalla normativa vigente, degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva e gestione calore, comprendente la revisione periodica e la sostituzione di filtri, valvole, minuteria, ecc.
- j) verifiche straordinarie e periodiche dell'impianto di messa a terra, con le scadenze di legge, da richiedere a ditta abilitata alla attività di ispezione e verifica di impianti elettrici con redazione di apposito verbale di verifica;
- l) vigilanza sul corretto mantenimento delle condizioni di sicurezza della struttura: mantenere le vie di uscite libere da ogni ostacolo ed efficienti, rispettare i carichi di incendio ammessi nei locali, far rispettare tutti i divieti previsti dall'esercizio delle attività ecc.
- m) controllo costante e obbligatorio prima e durante l'uso dell'impianto (a cura degli addetti alla sicurezza) del normale funzionamento e posizionamento di tutte le attrezzature antincendio ed uscite di sicurezza;
- n) controllo e rispetto del massimo affollamento e delle destinazioni d'uso dell'intera struttura e di ogni locale;
- o) il concessionario si impegna a conservare idonea documentazione a comprova delle manutenzioni e controlli periodici degli impianti ed attrezzature secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dal presente disciplinare. **In particolare il concessionario è tenuto alla compilazione della check list come da modello allegato, da trasmettere al Comune con cadenza almeno annuale ;**
- p) il concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente all'Amministrazione comunale potenziali situazioni di pericolo o necessità di interventi straordinari urgenti.

q) il concessionario si impegna alla manutenzione e verifica periodica di legge delle attrezzature fornite in dotazione nonché a segnalare all'Amministrazione comunale ogni necessità di straordinaria manutenzione/adeguamento normativo;

3. SERVIZI VARI FUNZIONALI ALL'UTILIZZO DELL'IMPIANTO SPORTIVO

a) mantenimento delle aree interne ed esterne dell'impianto sportivo in condizioni di piena efficienza e accuratamente pulite, come di seguito indicato:

- taglio dell'erba all'esterno del campo da gioco ogni qualvolta cresca di 3-5 cm dal precedente taglio;
- pulizia del campo da gioco con cura costante, consistente nella pulizia quotidiana pre, se necessario, e post utilizzo;
- sostituzione delle reti delle porte del campo da gioco ad ogni rottura;
- verniciatura annuale delle parti metalliche interne (ivi compresi spogliatoi e porte del campo da gioco), nonché della recinzione metallica esterna;
- verniciatura annuale degli infissi e delle parti in legno presenti in tutto l'impianto sportivo;
- verifica buono stato di conservazione della tribuna spettatori;

b) verifica periodica dell'integrità delle alberature ad alto fusto, con obbligo di segnalare al Comune le situazioni di pericolo e le necessità di intervento urgente, nonché di interdire all'accesso del pubblico l'area oggetto di pericolo;

c) servizio di sgombero neve di tutte le aree ingresso impianto.

4. SERVIZI DI CUSTODIA, VIGILANZA E CONDUZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

a) individuazione del personale deputato alle attività di custodia, vigilanza, apertura e chiusura dell'impianto e dei locali;

b) custodia e sorveglianza dell'immobile affidato e di quanto in esso contenuto, segnalando tempestivamente al Comune ogni danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature.

5. SERVIZI DI PULIZIA, SANIFICAZIONE, RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI

Il servizio di pulizia riguarda l'intero impianto sportivo affidato in concessione e, dunque, tutti i locali, le aree di pertinenza, 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:

Tutti i giorni che viene utilizzato l'impianto

a) pulitura e lavaggio, con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti, dei pavimenti dei locali a uso spogliatoio, bagni e docce;

b) lavatura e disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici;

c) raccolta differenziata dei rifiuti, inclusi gli sfalci del prato, secondo le modalità in vigore nella zona del Comune in cui è ubicato l'impianto.

Alla necessità

- a) lavaggio e pulitura dei vetri delle finestre;
- b) lavaggio e pulitura delle porte interne;
- c) spolveratura apparecchi illuminanti.

A carico dell'affidatario, sono i prodotti per l'igiene (saponi, carta igienica, accessori disinfettanti, ecc.).

6. AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI CONDUZIONE TECNICA

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

Il Piano così aggiornato verrà consegnato al concessionario che sarà tenuto alla sua piena osservanza. Copia della convenzione, del piano di conduzione e relativi aggiornamenti saranno altresì trasmessi alla società Cesenatico Servizi.