

MANUTENZIONE DELLE PALESTRE COMUNALI

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 di riparazione o sostituzione di componenti deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da 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 (spostamento delle tramezze, apertura di nuovi passaggi, ecc.) o per implementazioni dell'impiantistica (installazione dei condizionatori, modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto antintrusione ecc.).

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

DESCRIZIONE	A CARICO DEL COMUNE	A CARICO DEL GESTORE
Norme generali amministrazione	<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 porte di sicurezza siano tenute sgombre da materiali, 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>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 e notturna 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 strutture, compresi gli interventi che si rendono necessari anche a seguito dell'effettuazione delle verifiche periodiche;</p>

		Sostenere, tutte le spese per la gestione calore, energia elettrica, acqua ed asporto rifiuti, ecc., compresi i costi di volturazione.
Struttura muraria e finiture varie	<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 2,00);</p> <p>Rifacimento e/o riparazione di intonaco esterno;</p> <p>Sostituzione di infissi interni ed esterni di qualsiasi tipo;</p> <p>Rifacimento della tinteggiatura esterna con esclusione degli interventi parziali finalizzati al mantenimento del decoro.</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 2 (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>Rifacimento chiavi e serrature;</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 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>

		Disinfezione e disinfestazione in genere;
Coperture e lastrici solari	<p>Rifacimenti delle strutture, delle pavimentazioni e dei manti impermeabilizzanti;</p> <p>Sostituzione di grondaie, converse, pluviali, para-neve, bandinelle 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, senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie, pulizia straordinaria delle grondaie e dei pluviali di scarico, sulla copertura;</p>	<p>Manutenzione ordinaria comprendente la pulizia e verniciatura delle grondaie, pluviali, camini, canne di aspirazione ecc, 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>
Impianto elettrico e di illuminazione	<p>Effettuare le verifiche periodiche dell'impianto elettrico e di messa a terra e comunicare l'esito al Gestore per l'effettuazione degli interventi suo carico;</p> <p>Adeguamento degli impianti alla leggi vigenti;</p> <p>Rifacimento totale o parziale degli impianti e quadri elettrici;</p>	<p>Tutte le riparazioni e sostituzioni di componentistica di manutenzione ordinaria ivi comprese quelle che si rendono necessarie a seguito delle verifiche periodiche, così sinteticamente riassunte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sostituzione dei fari di illuminazione non funzionanti del campo di gioco, compresi eventuali accenditori, reattori; • 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; • sostituzione di interruttori magnetotermici e/o differenziali di qualsiasi natura e tipo; • citofoni e videocitofoni ed antenne televisive; • altre piccole riparazioni o sostituzioni di materiali minuti senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;
Impianto	L'installazione e la sostituzione,	Verifiche periodiche degli impianti

antincendio e sicurezza	<p>dell'impiantistica, la fornitura iniziale degli estintori.</p> <p>Adeguamento degli impianti alla leggi vigenti.</p>	<p>allarme, estintori, idranti, segnaletica di sicurezza delle porte e delle vie di fuga.</p> <p>Collaudo estintori o eventuale loro sostituzione.</p> <p>Tutte le riparazioni e sostituzioni di componentistica di manutenzione ordinaria ivi comprese quelle che si rendono necessarie a seguito delle verifiche periodiche, così sinteticamente riassunte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ricarica estintori utilizzati; • integrazione della cartellonistica di sicurezza; • sostituzione di sensori, pulsantiere, suonerie ecc; • mantenimento in efficienza delle porte e vie di esodo; • altre piccole riparazioni o sostituzioni di materiali minuti senza alterazioni di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;
Impianto antintrusione e video-sorveglianza	<p>Il Comune ha installato nella palestra di via Fermi impianto di televigilanza (<i>collegamento telefonico dell'impianto anti furto con l'istituto di vigilanza</i>)</p>	Verifica del corretto funzionamento
ascensore	<p>Manutenzione ordinaria in abbonamento, collaudi periodici e comunicare l'esito al Gestore per l'effettuazione degli interventi suo carico;</p> <p>Manutenzioni straordinarie (come la sostituzione del motore, degli ammortizzatori, delle parti meccaniche ed elettriche, la cabina, le funi, pulsantiere, dispositivi di chiusura ecc);</p>	Pulizia verifica del corretto funzionamento.
Impianto Idro-termo-sanitario e condizionamento	<p>Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria degli impianti idrico, sanitario e gas, gli impianti di produzione dell'acqua calda e di condizionamento;</p> <p>Installazione e sostituzione dei contatori;</p> <p>Sostituzione di caldaia, bruciatore, boyler e radiatori;</p> <p>Ricostruzione canne fumarie e rivestimenti refrattari;</p>	<p>Tutte le riparazioni e sostituzioni di componentistica di manutenzione ordinaria ivi comprese quelle che si rendono necessarie a seguito delle verifiche periodiche, così sinteticamente riassunte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sostituzione di apparecchiature (valvole, saracinesche, manopole, manometri, termometri, sfiato aria ecc.); • riparazione e sostituzione di rubinetterie, sifoni, doccioni e relative parti accessorie, e riparazione in genere di tutti i

	<p>Adeguamento degli impianti alle leggi vigenti;</p> <p>Installazione e rifacimento integrale, sostituzione dei componenti primari come la pompa, il serbatoio, l'avvolgimento elettrico, l'elemento rotante;</p> <p>Tasse di impianto, il collaudo e le imposte di impianto;</p>	<p>sanitari (fissaggio, adduzione e scarico);</p> <ul style="list-style-type: none"> • riparazione del rivestimento refrattario; • manutenzione e pulizia dei filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua; • 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; <p>Stipula del contratto di manutenzione e gestione dell'impianto termico ed acqua calda sanitaria;</p> <p>Programmare le verifiche periodiche dell'impianto termico e trattamento aria, effettuando tutti gli interventi manutentivi a carico del comodatario;</p> <p>Nominare il “terzo responsabile” dell'impianto termico e redigere tutti gli adempimenti relativi al libretto della caldaia (manutenzioni periodiche ecc);</p>
Rete fognaria	<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>Rifacimento dell'avvolgimento elettrico della pompa;</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>Sostituzione di parti danneggiate dall'uso per l'impianto di sollevamento, con esclusione del rifacimento elettrico o sostituzione della pompa;</p>
Area esterna	<p>Installazione e sostituzione di recinzioni, cancelli e relative apparecchiature automatiche e non.</p> <p>Pavimentazione di cortili, marciapiedi ed affini;</p>	<p>Riparazioni ordinarie e manutenzione dei cancelli, recinzioni e relative apparecchiature, automatiche e non;</p> <p>Riparazione dell'impianto</p>

	<p>Realizzazione di segnaletiche atte ad individuare i posti macchina negli spazi.</p> <p>Messa a dimore dell'impianto arboreo ed erbaceo delle aree e provvedere alla potature delle alberature;</p> <p>Installazione e sostituzione di sistemi di irrigazione, di panchine, portabiciclette, parapetti, elementi ornamentali ecc;</p> <p>Installazione impianto di illuminazione esterno;</p>	<p>d'irrigazione con sostituzione di getti, piccoli tratti di tubazioni, saracinesche, rubinetti ecc;</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 d'illuminazione con sostituzione di lampadine, reattori, condensatori ecc (solo se allacciato al quadro dell'immobile);</p> <p>Rimozione della neve che impedisce l'accesso alle strutture;</p> <p>Disinfezione e disinfestazione in genere;</p>
Arredi ed attrezzature	<p>Acquisto di nuovi arredi ed attrezzature;</p> <p>Acquisto dei macchinari adibiti alla pulizia delle pavimentazioni;</p>	<p>Riparazione o sostituzione di tutte le attrezzature mobili in dotazione quali scrivanie, sedie, panche, lettini, guardaroba metallici, ecc;</p> <p>Tutte le riparazione dei macchinari adibiti alla pulizia delle pavimentazioni (compresa la sostituzione delle eventuali batterie le batterie);</p> <p>Custodia, stesa e riavvolgimento dei teli di protezione delle pavimentazioni agonistiche (il comune provvederà all'eventuale trasporto);</p>
Attrezzature agonistiche	<p>Acquisto di attrezzature per nuove attività sportive da avviare di concerto tra amministrazione comunale e Gestore;</p> <p>Segnatura dei campi solo in presenza di modifiche apportate dalle federazioni;</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> <p>Manutenzione e rifacimento della segnaletica orizzontale dei campi.</p>