



COMUNE DI ALESSANDRIA

## **PIANO delle MANUTENZIONI**

**Palazzetto dello Sport  
“PALACIMA”**

**Nota Bene: Il presente Piano di manutenzione è redatto in forma generalizzata, pertanto il proponente dovrà integrarlo, aggiungendo ai contenuti minimi del presente documento (che devono essere mantenuti), le ulteriori specifiche di manutenzione relative agli interventi in progetto, che dovranno risultare evidenziate in grassetto e sottolineate.**

## INDICE ATTIVITA' E COMPETENZE

### Sommario

0. PREMESSE.....	
1. OBBLIGHI GENERALI DI MANUTENZIONE.....	
2. IGIENE, PULIZIA E SANIFICAZIONE.....	
3. OPERE EDILI .....	
4. OPERE DA LATTONIERE.....	
5. OPERE DA VETRAIO/SERRAMENTISTA.....	
6. OPERE DA FALEGNAME E OPERE DA FABBRO.....	
7. IMPIANTI ELETTRICI.....	
8. IMPIANTO IDROSANITARIO.....	
9. IMPIANTO TERMICO.....	
10. IMPIANTO SOLARE TERMICO (ove presente) E FOTOVOLTAICO .....	
11. LINEE VITA.....	
12. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (qualora venisse installato).....	
13. ESTINTORI, IDRANTI E IMPIANTO ANTINCENDIO.....	
14. ADDOLCITORE (ove presente).....	
15. IMPIANTO DI ALLARME.....	
16. ATTREZZATURE SPORTIVE E CAMPO DI GIOCO.....	
17. IMPIANTO TABELLONE SEGNAPUNTI e RELATIVE ATTREZZATURE COLLEGATE.....	
18. IMPIANTO PALLACANESTRO.....	
19. IMPIANTO PALLAVOLO.....	
20. MANUTENZIONE DEL VERDE E DEI PERCORSI.....	

## **0. PREMESSE**

Si premettono le seguenti definizioni tratte dall' art. 3 del DPR 380/2001:

- a) **“interventi di manutenzione ordinaria”**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **“interventi di manutenzione straordinaria”**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

## **1. OBBLIGHI GENERALI DI MANUTENZIONE**

Il soggetto CONCESSIONARIO deve eseguire nell'impianto sportivo, a propria cura e spesa, le manutenzioni necessarie per il buon funzionamento dell'impianto, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti a servizio dell'immobile, nonché la manutenzione di ogni elemento facente parte integrante del fabbricato, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità complessiva, almeno al livello conservativo della consegna, ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari. Sono comprese le manutenzioni finalizzate anche ad ottenere omologhe del campo di gioco, per tutto il periodo di utilizzo, quali ad esempio:

- ogni intervento di manutenzione ordinaria, compresi gli interventi dovuti a danni o rotture accidentali, tale da garantire il buon funzionamento dell'immobile, comprensivo degli impianti a servizio dello stesso e delle attrezzature, con riconsegna, alla scadenza della concessione, in buone condizioni di conservazione e funzionamento;
- ogni intervento di manutenzione straordinaria sugli immobili o impianti interessati da migliorie o addizioni, realizzate a qualunque titolo dal CONCESSIONARIO.
- ogni intervento di manutenzione straordinaria e/o sostituzione delle attrezzature sportive comprese le verifiche periodiche e i collaudi il cui esito che dovrà essere depositato nel FASCICOLO dell'IMMOBILE ed annotato nel REGISTRO DEI CONTROLLI PERIODICI DELLE ATTREZZATURE E DEGLI IMPIANTI SPORTIVI ;
- la verifica periodica degli impianti tecnologici a servizio dell'immobile, da effettuarsi da parte di ditte specializzate, incaricate dal CONCESSIONARIO, il cui verbale deve essere depositato nel FASCICOLO dell'IMMOBILE ed annotato nel REGISTRO DELLE MANUTENZIONI GENERALI E VERIFICHE IMPIANTI.

Il soggetto CONCESSIONARIO ha comunque l'obbligo di costituire il FASCICOLO dell'IMMOBILE e annotare ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuato, con le necessarie certificazioni, attestati di conformità, verbali di verifica e/o ispezione e/o collaudo, libretti d'impianto resi necessari nel corso del tempo dalla normativa ed ogni altra informazione utile al concedente per verificarne la corretta gestione.

Il concessionario potrà affidare a terzi, in possesso delle capacità tecniche e professionali adeguate e certificate, la fornitura di servizi specialistici quali la manutenzione del verde, le pulizie e la sanificazione, la gestione calore ecc..

Il soggetto CONCESSIONARIO deve tenere il REGISTRO DELLE MANUTENZIONI GENERALI e VERIFICHE IMPIANTI dove vengono registrate le manutenzioni ed i controlli effettuati sugli impianti e sugli apparecchi installati, secondo quanto disposto dalle leggi o normative vigenti di riferimento e mantenerlo aggiornato e disponibile per ogni tipo di controllo.

Tale registro dovrà contenere, per ogni tipologia di impianto o apparecchio:

- a) l'ubicazione;
- b) la data del controllo;
- c) il tipo di controllo effettuato;
- d) i provvedimenti e/o le azioni correttive adottati;
- e) la data dell'intervento;
- f) il nominativo e la firma del manutentore;
- g) ogni altra indicazione utile.

Il soggetto CONCESSIONARIO deve inoltre tenere un dettagliato calendario delle visite, dei controlli, delle ispezioni periodiche che deve effettuare sugli impianti oggetto della gestione.

Il FASCICOLO dell'IMMOBILE ed il REGISTRO DELLE MANUTENZIONI GENERALI e VERIFICHE IMPIANTI aggiornati dovranno essere consegnati al Comune di Alessandria alla scadenza della concessione e comunque alla data della riconsegna dell'impianto.

Il soggetto CONCESSIONARIO è tenuto a trasmettere tempestivamente al Servizio Sport e Tempo Libero del Comune di Alessandria una copia delle certificazioni di avvenuta effettuazione delle operazioni di manutenzione obbligatorie per legge.

Sono posti a totale carico del CONCESSIONARIO tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino attrezzature sportive o parti di immobile o impianti interessati dal progetto di riqualificazione/efficientamento presentato dallo stesso CONCESSIONARIO e riconosciuto di interesse pubblico, comprese le possibili successive varianti, che dovranno essere preventivamente autorizzate dai competenti uffici comunali, ed eseguite da parte di una ditta specializzata, individuata dal soggetto concessionario stesso.

Il Comune di Alessandria avrà a suo carico la manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti principali a servizio dello stesso (es. impianto di riscaldamento - impianto elettrico – impianto fotovoltaico- antincendio- idrico – fognario esterno ) qualora non comprese in progetti di riqualificazione dell'impianto sportivo in oggetto che risultino, a seguito di specifico parere dei competenti uffici comunali, indispensabili per garantire la sicurezza o la continuità di svolgimento delle attività principali.

Vengono qui rappresentati, a titolo indicativo, ma non esaustivo, gli obblighi di manutenzione dell'immobile con evidenziati gli adempimenti obbligatori per legge contrassegnati con l'asterisco (\*):

## **2. IGIENE, PULIZIA E SANIFICAZIONE**

Nell'ambito del mantenimento dell'igiene e del decoro dell'immobile competono al CONCESSIONARIO le seguenti attività di igiene, pulizia e sanificazione, compresi tutti i costi relativi:

- disinfestazione e derattizzazione ;
- pulizia quotidiana di tutti i locali e spazi di attività con raccolta ed allontanamento dei rifiuti sia dai locali interni che dalle aree circostanti l'impianto con conferimento alle discariche autorizzate;
- pulizia a fondo annuale di tutti i locali e spazi di attività con spostamento di tutti i mobili e loro contenuto;
- pulizie di tutti i locali con particolare attenzione e cura degli spogliatoi oltre che del campo di gioco in parquet;
- materiale per le pulizie;
- manutenzione e sostituzione macchinari per le operazioni di pulizie interne ed esterne in dotazione;
- acquisto sacchi per raccolta rifiuti;
- conferimento dei rifiuti (raccolta differenziata) al punto di prelievo;
- pulizia ordinaria degli spazi aperti e degli spalti.
- pulizia pozzetti acque nere e bianche;
- pulizia griglie di raccolta acqua piovana ( asportazione di foglie e terriccio);

## **3. OPERE EDILI**

Spettano al soggetto CONCESSIONARIO:

- controllo e riparazioni delle pavimentazioni interne ed esterne con mantenimento delle stesse caratteristiche;
- ripristino di intonaci/stuccatura e/o tinteggiatura su zone interne od esterne dell'immobile, deteriorate, scrostate o danneggiate anche da eventuali manomissioni o fatto accidentale;
- controllo e riparazioni delle murature esterne e degli intonaci, compresa tinteggiatura, deteriorate anche da eventuali manomissioni dovute a rotture accidentali;
- tinteggiatura periodica (con cadenza almeno triennale nei locali spogliatoi e servizi ) delle pareti e dei soffitti, nel corso della durata della convenzione;
- monitoraggio e controllo delle condizioni conservative delle strutture dell'edificio in genere compreso il manto di copertura;
- rifacimento di tinteggiature e verniciature esterne, comprese ringhiere di recinzione ed inferriate, secondo le caratteristiche delle finiture, con cadenza quinquennale;
- riparazione di perdite dei manti impermeabili su copertura, lastrici solari, terrazze, balconi etc...

## **4. OPERE DA LATTONIERE**

Per sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche s'intende l'insieme di: gronde, pluviali, cicogne, staffe, pozzetti, chiusini/griglie, caditoie (interrate e non), cunette, scossaline, lattoneria varia.

Il CONCESSIONARIO deve provvedere:

- alla verifica periodica della funzionalità e tenuta del sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche, presente negli edifici e nelle aree di pertinenza;
- alla pulizia periodica, per esempio da foglie, aghi di pino e altro materiale d'ingombro, di gronde, coperture, pluviali, pozzetti e griglie, caditoie (interrate e non) e cunette, con l'eventuale riparazione e/o sostituzione di porzioni deteriorate o danneggiate, utilizzando componenti ed elementi aventi caratteristiche uguali a quelli sostituiti e/o riparati.

#### **5. OPERE DA VETRAIO/SERRAMENTISTA**

Il CONCESSIONARIO deve garantire:

- gli interventi di manutenzione ordinaria che dovranno riguardare la sostituzione di vetri (sia di serramenti interni od esterni che di protezioni laterali delle tribune) e specchi rotti con elementi aventi identiche tipologie e caratteristiche;
- controllo delle condizioni e riparazione delle chiusure mobili (porte, finestre, parti soggette in genere a movimento e usura);
- monitoraggio e controllo delle condizioni conservative dei tamponamenti in pannelli di polycarbonato alveolare, con riparazione, in caso di usura, manomissioni o fatto accidentale, degli elementi danneggiati, aventi identiche tipologie e caratteristiche;

#### **6. OPERE DA FALEGNAME E DA FABBRO**

Il soggetto concessionario deve garantire gli interventi di manutenzione ordinaria che dovranno riguardare la riparazione o sostituzione, con elementi aventi identiche tipologie e caratteristiche, di:

- cancelli /recinzioni e/o staccionate;
- porte e/o finestre ed organi funzionali;
- maniglie/maniglioni e serrature di porte interne ed esterne, con consegna di 1 copia delle chiavi delle stesse al Servizio Sport e Tempo Libero;
- ringhiere, corrimani, parapetti e divisori;
- arredi funzionali all'attività sportiva ( panchine ecc) od altri arredi fissi danneggiati o fessurati.

#### **7. IMPIANTI ELETTRICI E ILLUMINAZIONE**

E' di competenza del soggetto CONCESSIONARIO la manutenzione ordinaria in genere e la manutenzione ordinaria programmata ai sensi della normativa vigente.

Il soggetto CONCESSIONARIO deve affidare la manutenzione ordinaria solo ed esclusivamente ad installatori aventi i requisiti di legge in vigore per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento sull'impianto.

Prima di effettuare qualsiasi tipo di intervento che modifichi in modo sostanziale l'impianto, il soggetto CONCESSIONARIO dovrà sottoporre il progetto e la necessaria documentazione tecnica ai competenti uffici comunali per la necessaria approvazione.

È inoltre obbligatorio affidare, ai sensi della specifica legge in vigore, ad un organismo di certificazione notificato per le valutazioni di conformità, la verifica periodica biennale degli impianti elettrici (\*) che riguarderanno:

- gli impianti di terra in bassa/alta tensione dei locali e/o servizi accessori;
- dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, ove esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria a carico del soggetto concessionario comprendono inoltre:

- pulizia apparecchi illuminanti interni ed esterni;
- ripristino e/o sostituzione luci e lampade, inclusi i materiali di consumo e lampadine;
- controllo di efficienza, riparazione ed eventuale sostituzione prese ed interruttori vari;
- controllo efficienza impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni;
- riparazione campanelli, suonerie, allarmi ed eventuale sostituzione di parti usurabili;
- riparazioni citofono/videocitofono;
- riparazione serrature elettriche;
- riparazione corti circuiti;
- verifica quadri elettrici ed eventuale sostituzione di minori componenti;
- interventi di ripristino o sostituzione degli asciugacapelli.

## **8. IMPIANTO IDROSANITARIO**

Per impianto idrico e sanitario s'intende l'insieme degli apparecchi sanitari, rubinetterie, cassette di scarico, estrattori, arredi bagno, arredi disabili, griglie, fosse biologiche, pozzetti d'ispezione e similari, comprese eventuali fontane, fontanelle e/o punti di approvvigionamento nei cortili, nei giardini e negli spazi aperti.

Il CONCESSIONARIO, tramite proprio incaricato competente e qualificato, deve garantire in maniera continuativa adeguato monitoraggio degli impianti e segnalare tempestivamente al Comune di Alessandria gli eventuali malfunzionamenti e farsi carico della manutenzione ordinaria e delle riparazioni che si rendessero necessarie per il normale funzionamento quali:

- pulizia dei lavandini/fontane/fontanelle collocati nelle aree scoperte (giardini, cortili etc...) in base alle necessità dettate dall'igiene e dal decoro dei luoghi;
- riparazione di eventuali danni accidentali;
- verifica periodica della funzionalità e tenuta dei sanitari e relativi accessori;
- pulizia dei filtri della rubinetteria: le impurità accumulate dal filtro devono essere eliminate con frequenza mediante lavaggio o sostituzione della cartuccia filtrante; prima di smontare una cartuccia per lavarla o sostituirla, escludere il filtro dall'impianto chiudendo la valvola di arresto e aprendo la valvola di bypass;
- ripristino della funzionalità dei servizi sanitari, compresa la sostituzione di tutte le componenti deteriorabili, quali apparecchi sanitari, rubinetteria, rompi getto, sifoni, griglie, scarichi, saracinesche, estrattori, sfiati, viti, galleggianti, guarnizioni, batteria della cassetta di scarico, raccorderia cromata ecc.;
- altro materiale minuto assimilabile;
- riparazione di tubazioni fuori traccia;
- protezione dal gelo degli impianti.

Nella sostituzione di accessori e rubinetteria, è fatto obbligo di mantenere la tipologia e le caratteristiche degli elementi sostituiti rispetto a quelli esistenti.

### **Verifica e manutenzione degli impianti fognari**

Per impianto fognario s'intende la rete fognaria acque scure e chiare degli edifici e delle aree di pertinenza.

Il CONCESSIONARIO deve provvedere:

- alla vuotatura periodica secondo necessità di pozzetti, sgrassatori, vasche imhoff etc, nonché all'eventuale stasatura;

- alla verifica periodica della funzionalità e tenuta degli elementi dell'impianto fognario (caditoie, chiusini, pozzetti);
- al ripristino della funzionalità, compresa la pulizia, la stasatura, la sostituzione di parti o elementi quali caditoie, chiusini in ghisa, cemento o plastica, pozzetti, sifoni, pezzi speciali, saracinesche e altro materiale minuto assimilabile.

## **9. IMPIANTO TERMICO**

E' di competenza del soggetto CONCESSIONARIO la manutenzione ordinaria in genere e la manutenzione ordinaria programmata ai sensi della normativa vigente.

### **9.1 ESERCIZIO DELL'IMPIANTO:**

Per centrale termica s'intende il complesso di tutte le apparecchiature atte a generare il calore per il riscaldamento degli ambienti nonché dell'acqua calda ad uso igienico-sanitario, inclusi i sistemi di sicurezza e di termoregolazione e le sottocentrali.

In tutti i locali del singolo immobile dovranno essere mantenute le temperature interne stabilite in funzione della destinazione del locale stesso.

Il soggetto CONCESSIONARIO è responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto; ai sensi della normativa vigente può trasferire le proprie responsabilità ad un terzo (Terzo Responsabile), dotato dei requisiti previsti dalla normativa.

Per gli impianti termici con potenza termica nominale al focolare maggiore di 350 KW il Terzo Responsabile deve possedere i requisiti specifici previsti dalla normativa vigente.

Il soggetto CONCESSIONARIO dovrà affidare la manutenzione ordinaria programmata e la manutenzione ordinaria solo ed esclusivamente ad installatori aventi i requisiti di legge specifica in vigore.

### **9.2 MANUTENZIONE PROGRAMMATA E ORDINARIA DELL'IMPIANTO:**

#### **Manutenzione ordinaria programmata (\*):**

Il soggetto CONCESSIONARIO è tenuto a far effettuare gli interventi di manutenzione programmata secondo la tempistica prevista dalla normativa:

- revisione generale del bruciatore e relativa taratura (inclusa revisione in officina ove necessaria);
- prima accensione dell'impianto all'inizio della stagione invernale con il controllo e le tarature delle apparecchiature di centrale;
- accensione impianto ad inizio stagione e relativo spegnimento;
- verifica visiva dello stato delle tubazioni e dei rivestimenti isolanti in centrale termica;
- aggiornamento del libretto di centrale con riporto di tutte le operazioni indicate nello stesso;
- pulizia della caldaia e verifica delle sue componenti (manutenzione e controllo programmato secondo norme vigenti – per impianti con potenza inferiore a 35KW la scadenza è annuale);
- analisi dei fumi secondo le norme vigenti (per impianti con potenza inferiore a 35KW la scadenza è biennale);
- tenuta ordinaria ed accessibile di tutta la documentazione tecnica e di legge inerente l'impianto di riscaldamento;
- prima di effettuare qualsiasi tipo di intervento che modifichi in modo sostanziale l'impianto, il soggetto concessionario/gestore è tenuto a sottoporre il progetto al competente ufficio comunale per la necessaria approvazione.



### **Manutenzione ordinaria:**

La manutenzione ordinaria, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, comprende:

- attivazione e disattivazione delle Centrali Termiche (con rilievo dei valori dei misuratori di energia e dei contatori gas);
- preaccensione da eseguire prima della data di partenza dell'anno termico in modo da verificare la perfetta funzionalità delle apparecchiature di centrale, regolazione della combustione, con verifica delle condizioni di funzionamento a mezzo idonea strumentazione di analisi e conseguente taratura delle apparecchiature per migliorare l'efficienza ed il rendimento dell'impianto;
- controllo e taratura delle apparecchiature di termoregolazione, verifica efficienza e rilievo dei valori dei misuratori di energia termica erogata dai generatori di calore;
- controllo di funzionamento e tenuta di elettropompe, saracinesche e vasi di espansione;
- controllo della funzionalità dei componenti elettrici a servizio della Centrale Termica;
- verifica efficienza delle valvole termostatiche;
- pulizia circuito fumi e di eventuali scambiatori di calore;
- lubrificazione delle parti meccaniche di elettropompe, bruciatori, valvole regolatrici ecc.;
- sostituzione dei materiali di consumo quali: guarnizioni di tenuta delle flange, premistoppa di valvole, ugelli ed elettrodi d'accensione di bruciatori, lampade di segnalazione relè, fusibili di protezione e minuterie in genere;
- eventuale svuotamento e riempimento impianto con immissione di liquido protettivo;
- pulizia eventuali scambiatori calore;
- pulizia caldaie;
- tenuta ed aggiornamento del libretto di Centrale, con esecuzione dei controlli e rilievi periodici;
- assistenza ai collaudi degli Enti ispettivi;
- pulizia degli impianti e dei corrispondenti locali (Centrali termiche e sottostazioni);
- programmazione e modifica orari funzionamento.

### **10. IMPIANTO SOLARE TERMICO (ove presente) E FOTOVOLTAICO**

Al soggetto CONCESSIONARIO è fatto obbligo di affidare ad organismi specializzati, ai sensi delle norme vigenti, il controllo annuale dell'impianto e la manutenzione ordinaria (\*).

Gli impianti solari termici, ove presenti o installati successivamente, necessitano inoltre di accurati interventi mensili, da effettuarsi a cura del soggetto concessionario/gestore, che consistono nella pulizia dei pannelli dalla polvere ed, in caso di deposito di fango, nel lavaggio degli stessi.

#### **Impianti solari-termici:**

La gestione e manutenzione deve essere svolta al fine di assicurare la durata dell'impianto nel tempo ed ottenere il massimo rendimento e consiste nelle seguenti operazioni, che comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- pulizia dei vetri al fine di evitare diminuzioni di rendimento dovuta alla riduzione della quantità di energia solare raccolta;
- controllo delle componenti del circuito: collettori, fluido termovettore nel circuito primario, serbatoi di accumulo e tubazioni;
- controllo dello stato delle coperture trasparenti e delle superfici esterne per accertare eventuali danni meccanici;
- controllo del livello di deposito calcareo;

- verifica di tenuta dei collettori;
- verificare che la temperatura del fluido di mandata nel circuito idraulico sia circa uguale a quella di ingresso nel collettore, ovvero verificare che il calore proveniente da fonte solare sia “scaricato” completamente sull’utenza o nel serbatoio di accumulo;
- verificare che non ci siano perdite di fluido;
- verificare assenza di aria nelle tubazioni e nei collettori;
- controllo dell’integrità della coibentazione e della coppellatura mediante ispezione visiva;
- controllo dello stato della membrana del vaso di espansione;
- controllo di perdite o tracce di usura nella valvola di sicurezza e in quelle di sfiato;
- verifica del livello di miscela antigelo nel circuito primario, controllo dell’acidità, verifica di colore, odore e densità;
- verificare che la pompa di circolazione non si attivi in assenza di sole (ciò porterebbe al trasferimento di acqua fredda ai serbatoi di accumulo) e si attivi invece in presenza di sole;
- controllo dello stato di usura della pompa di circolazione;
- controllo dello stato dell’anodo anticorrosione all’interno del serbatoio di accumulo.

#### Moduli fotovoltaici:

La gestione e manutenzione deve essere svolta al fine di assicurare la durata dell’impianto nel tempo ed ottenere il massimo rendimento e consiste nelle seguenti operazioni, che comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- verifica e controllo integrità moduli con particolare riferimento alla superficie captante e allo stato dell’incapsulante;
- verifica e controllo presenza di infiltrazioni d’acqua e formazione condensa all’interno del laminato fotovoltaico;
- verifica e controllo, a campione, dell’integrità delle cassette di terminazione rilevando possibili deformazioni, infiltrazioni d’acqua, formazione di condensa, presenza di sporcizia;
- verifica e controllo dello stato dei cavi elettrici e dei connettori ad innesto rapido in uscita dalle cassette di terminazione;
- verifica e pulizia della superficie captante dei moduli fotovoltaici, qualora si rilevi l’imbrattamento;
- verifica e controllo staticità del generatore fotovoltaico;
- verifica e controllo dell’arrivo di ogni stringa, misurando tensione a vuoto a corrente di cortocircuito;
- verifica e controllo di tutti gli elementi che risultassero non funzionanti, in caso di guasto, deteriorati o con evidente stato di usura, con tempestiva segnalazione al Comune di Alessandria per le eventuali anomalie riscontrate.

### **11. LINEE VITA**

Il CONCESSIONARIO, tramite proprio incaricato competente e qualificato, deve garantire in maniera continuativa adeguato monitoraggio delle linee vita, con tempestiva segnalazione al Comune di Alessandria di eventuali anomalie riscontrate.

### **12. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE / UTA ( qualora venisse installato)**

Il CONCESSIONARIO dovrà mantenere le eventuali apparecchiature esistenti così come quelle che venissero installate nel corso della gestione in costante conformità alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari ed a quelle che saranno emanate in materia, procedendo al periodico controllo, alla pulizia e igienizzazione delle stesse.

### **13. ESTINTORI, IDRANTI E IMPIANTO ANTINCENDIO**

E' di competenza del soggetto CONCESSIONARIO la manutenzione degli estintori da eseguirsi nel rispetto delle norme tecniche di riferimento che definiscono la periodicità degli interventi di manutenzione e le modalità di esecuzione sia con una manutenzione ordinaria che programmata ai sensi della normativa vigente.

Il CONCESSIONARIO è obbligato ad affidare la manutenzione ordinaria (\*) solo ed esclusivamente ad una ditta qualificata in possesso dei necessari requisiti per le seguenti dotazioni:

- Rilevazione e segnalazione manuale incendi;
- Estintori;
- Idranti;
- Porte tagliafuoco;
- Uscite di emergenza;
- Lampade di Emergenza.

È obbligatorio tenere aggiornato il REGISTRO DEGLI IMPIANTI ANTINCENDIO.

ATTIVITA'	CADENZA
Controllo degli estintori portatili (a polvere o CO2)	SEMESTRALE
Controllo degli idranti	SEMESTRALE
Revisione degli estintori a polvere	DIPENDE DALLA DATA DI SCADENZA PER LA RICARICA DI OGNI ESTINTORE
Revisione degli estintori a CO2	DIPENDE DALLA DATA DI SCADENZA PER LA RICARICA DI OGNI ESTINTORE
Sostituzione degli estintori a polvere	A COLLAUDO SCADUTO
Sostituzione degli estintori a CO2	A COLLAUDO SCADUTO
Sostituzione idonea segnaletica	IN CASO DI NECESSITA'

### **14. ADDOLCITORE (ove presente)**

Il soggetto CONCESSIONARIO è tenuto ad affidare ad una ditta in possesso dei necessari requisiti la manutenzione ordinaria e la manutenzione programmata dell'addolcitore.

La manutenzione ordinaria dovrà comprendere le sotto elencate operazioni, da effettuarsi con la cadenza indicata, fatte salve tutte le indicazioni eventualmente riportate nel rispettivo libretto d'impianto o manuale d'uso:

ATTIVITA'	FREQUENZA (giorni)	OPERATORE
Pulizia cartuccia filtro a monte dell'addolcitore	60	UTENTE
Pulizia tino salamoia	180	UTENTE
Controllo e reintegro del sale nel tino salamoia	15	UTENTE
Controllo, mediante apposito kit, durezza dell'acqua	60	UTENTE
Verifica dell'ora esatta sul timer	60	UTENTE
Revisione addolcitore (*)	365	TECNICO CENTRO

		ASSISTENZA
--	--	------------

Per il reintegro del sale nel tino salamoia utilizzare sempre il sale consigliato dalla ditta installatrice.

#### **15. IMPIANTO DI ALLARME**

Il CONCESSIONARIO, tramite proprio incaricato competente e qualificato, deve garantire in maniera continuativa adeguato monitoraggio dell'impianto e provvedere, a sua cura e spesa, in caso di malfunzionamento, alla riparazione e/o sostituzione di parti dello stesso, segnalando tempestivamente al Servizio Autonomo di Polizia Locale del Comune di Alessandria sia il malfunzionamento che gli eventuali periodi di tempo necessari al suo ripristino.

#### **16. CAMPO DI GIOCO**

Il CONCESSIONARIO deve garantire adeguato monitoraggio dello stato manutentivo della pavimentazione del campo di gioco in parquet, con particolare attenzione durante e dopo ogni utilizzo, anche da parte di terzi, e intervenire quotidianamente con adeguate pulizie, secondo quanto riportato nell'allegato "1" – *corretta conservazione parquet sportivo* rilasciato dalla ditta costruttrice.

In caso di danneggiamento del campo di gioco, anche qualora dovuto ad incuria o fatto accidentale, il CONCESSIONARIO dovrà intervenire direttamente a propria cura e spesa per il ripristino della pavimentazione stessa, assicurandosi presso la ditta costruttrice delle corrette operazioni da intraprendere e, se necessario, anche delle relative segnature del campo.

#### **17. IMPIANTO TABELLONE SEGNAPUNTI e RELATIVE ATTREZZATURE COLLEGATE**

Il CONCESSIONARIO, tramite proprio incaricato competente e qualificato, deve garantire in maniera continuativa adeguato monitoraggio di funzionamento del Tabellone Elettronico Segnapunti e sue attrezzature collegate ed in caso di guasto dovrà provvedere tempestivamente, a propria cura e spesa, con le opportune riparazioni e/o sostituzioni qualora si rendessero necessarie per l'ottimale funzionamento anche in caso di danneggiamento dovuto ad incuria o fatto accidentale.

#### **18. IMPIANTO PALLACANESTRO**

Il CONCESSIONARIO, tramite proprio incaricato competente e qualificato, deve garantire in maniera continuativa adeguato monitoraggio delle condizioni statiche e conservative dell'impianto Pallacanestro e tutti i suoi accessori facendosi carico direttamente, a propria cura e spesa, delle manutenzioni annuali di verifica oltre che della riparazione e/o sostituzione di tutto e/o parti di esso qualora si rendessero necessarie per l'ottimale funzionamento, anche in caso di danneggiamento dovuto ad incuria o fatto accidentale.

#### **19. IMPIANTO PALLAVOLO**

Il CONCESSIONARIO, tramite proprio incaricato competente e qualificato, deve garantire in maniera continuativa adeguato monitoraggio delle condizioni statiche e conservative dell'impianto Pallavolo e tutti i suoi accessori facendosi carico direttamente, a propria cura e spesa, della

riparazione e/o sostituzione di tutto e/o parti di esso qualora si rendessero necessarie per l'ottimale funzionamento, anche in caso di danneggiamento dovuto ad incuria o fatto accidentale.

## **20. MANUTENZIONE DEL VERDE E DEI PERCORSI**

Il CONCESSIONARIO deve provvedere alla manutenzione delle aiuole e dei giardini dell'immobile secondo le seguenti modalità di intervento:

- attività di pulizia delle aree di pertinenza esterne e dei percorsi (compresa la raccolta delle foglie);
- rasatura periodica dei prati: il taglio del prato, comprendente anche la rifinitura a mano lungo le opere di contenimento e pulizia di rifiuti in genere, andrà effettuato secondo necessità in relazione all'andamento climatico prevedendo un numero adeguato di tagli l'anno, da eseguirsi periodicamente anche su indicazione degli uffici comunali competenti;
- falciatura ed estirpazione delle erbe infestanti nascenti sia sul suolo che sugli interstizi dei manufatti;
- potatura delle siepi, loro eventuale estirpazione e sostituzione con la stessa specie arborea, salvo diverse indicazioni da parte degli uffici competenti;
- sfalcio, raccolta e tempestivo allontanamento e smaltimento dell'erba tagliata ed ogni altra volta si rendesse necessario, nel periodo da aprile ad ottobre;
- irrigazione manuale delle aree verdi e delle piante;
- sgombero tempestivo della neve in corrispondenza degli ingressi principali della struttura e sui percorsi di accesso alla stessa.

Rimane a carico del Comune di Alessandria la manutenzione delle alberate, ad eccezione del taglio dei polloni che sarà a cura del CONCESSIONARIO.

**Per l'A.S.D./S.S.D.**

**Il Legale Rappresentante**

---