



# COMUNE DI ALESSANDRIA

**PIANO di CONDUZIONE TECNICA**

**STADIO COMUNALE  
"GIUSEPPE MOCCAGATTA"**

# **INDICE ATTIVITA' E COMPETENZE**

- 0. PREMESSE**
- 1. OBBLIGHI GENERALI DI MANUTENZIONE**
- 2. IGIENE, PULIZIA E SANIFICAZIONE: NORME GENERALI**
- 3. OPERE EDILI**
- 4. OPERE DA LATTONIERE**
- 5. OPERE DA VETRAIO/SERRAMENTISTA**
- 6. OPERE DA FALEGNAME E DA FABBRO**
- 7. IMPIANTI ELETTRICI E ILLUMINAZIONE**
- 8. IMPIANTO IDROSANITARIO**
- 9. IMPIANTO TERMICO**
- 10. IMPIANTO SOLARE TERMICO E FOTOVOLTAICO (ove presenti o installati posteriormente)**
- 11. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE**
- 12. ESTINTORI, IDRANTI E IMPIANTO ANTINCENDIO**
- 13. ADDOLCITORE (ove presente o installato posteriormente)**
- 14. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE CAMPI SPORTIVI**
- 15. MANUTENZIONE DEI CAMPI DI GIOCO IN ERBA NATURALE**
- 16. IMPIANTO DI ALLARME VIDEOSORVEGLIANZA/TELECAMERE**
- 17. ASCENSORI E PIATTAFORME ELEVATRICI**
- 18. IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA/TELECAMERE**
- 19. CANCELLI AUTOMATICI (ove presenti o installati posteriormente)**
- 20. ARREDI E ATTREZZATURE SPORTIVE**

## 0. PREMESSE

Il presente piano di conduzione tecnica è redatto in conformità della convenzione per la concessione in uso e la gestione dell'impianto sportivo comunale G. Moccagatta.

La Concessionaria, si obbliga a mantenere l'Impianto Sportivo secondo il presente Piano di Conduzione Tecnica che viene accluso alla convenzione quale suo allegato e contiene la descrizione delle principali prestazioni di manutenzione ordinaria e di custodia che devono essere effettuate a cura e a spese della Concessionaria secondo le modalità e con le scadenze indicate.

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 sull'immobile 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;
- 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 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, il REGISTRO DELLE MANUTENZIONI GENERALI e VERIFICHE IMPIANTI ed il REGISTRO DEI CONTROLLI PERIODICI DELLE ATTREZZATURE dovranno risultare costantemente aggiornati, resi visibili ad ogni possibile controllo e 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 ed entro il 30 Novembre di ogni anno dovrà far pervenire copia a stralcio del "REGISTRO DELLE MANUTENZIONI GENERALI e VERIFICHE IMPIANTI" ed del "REGISTRO DEI CONTROLLI PERIODICI DELLE ATTREZZATURE" riportante gli interventi e controlli effettuati nell'ultimo anno precedente .

Il Comune di Alessandria avrà a suo carico la manutenzione straordinaria dell'immobile che si rendesse necessaria qualora, a seguito di opportuna verifica da parte dei competenti uffici comunali, risultasse urgente ed indispensabile per ragioni di sicurezza.

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: NORME GENERALI**

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;
- 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 policarbonato 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 dei bruciatori 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 E FOTOVOLTAICO** **(ove presenti o installati posteriormente)**

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.

#### 10.1 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.

#### 10.2 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. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE**

### **11.1 MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA E MANUTENZIONE ORDINARIA:**

Il gestore dovrà mantenere le apparecchiature 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.

Il gestore dovrà affidare la manutenzione ordinaria programmata e la manutenzione ordinaria solo ed esclusivamente a personale qualificato aventi i requisiti di cui agli articoli 3 e 4 del d.m. (sviluppo economico) 22 gennaio 2008, n. 37 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 gestore è tenuto a sottoporre il progetto all'Ufficio Tecnico Comunale per la necessaria approvazione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono da considerarsi quelli eseguiti sulle macchine e/o apparecchiature, allo scopo di mantenerle in condizioni ottimali di funzionamento. Sono necessarie revisioni annuali

Sono inclusi in detti interventi quelli di taratura degli strumenti di regolazione e le prove di funzionamento di ciascun impianto specifico.

Le verifiche periodiche obbligatoria a carico del gestore consistranno in:

- Ispezione del motore elettrico;
- Ispezione della girante;
- Ispezione di tutte le parti componenti il ventilatore;
- Serraggio di tutta la viteria;
- Rimozione di depositi dalle pale della girante e dal motore;

La manutenzione ordinaria consisterà in:

- manutenzione e pulizia dell'igrostat: disinserire collegamento rete elettrica; usare un pennello morbido per pulire il sensore che fa da rilevatore – (operazione da effettuare almeno mensilmente).
- manutenzione ventilatore: prima di ogni intervento assicurarsi che il motore elettrico sia disinserito ed in condizioni di sicurezza.

Qualora si rendesse necessaria la sostituzione di parti macchine si dovranno utilizzare esclusivamente ricambi originali.

Gli interventi di ogni tipologia di manutenzione di cui sopra e le forniture dei pezzi di ricambio eventualmente necessari andranno riportati sul "registro dei controlli periodici"; sugli stessi verranno annotate le verifiche effettuate, le eventuali sostituzioni per anomalie riscontrate, e le eventuali nuove dotazioni aggiunte.

## **12. 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'

### **13. ADDOLCITORE (ove presente o installato posteriormente)**

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.

## **14. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE CAMPI SPORTIVI**

### **14.1 MANUTENZIONE ORDINARIA:**

Qualsiasi intervento di manutenzione o riparazione può essere effettuato solo dopo aver scollegato l'elettropompa dalla rete di alimentazione elettrica; durante lo smontaggio è necessario prestare molta attenzione a corpi taglienti.

L'elettropompa può essere smontata solo ed esclusivamente da personale specializzato in possesso dei requisiti di cui agli articoli 3 e 4 del d.m. (sviluppo economico) 22 gennaio 2008, n. 37.

Per la pulizia del filtro effettuare le sotto elencate operazioni:

1)	Posizionare l'elettropompa in orizzontale
2)	Rimuovere il coperchio del filtro operando con un cacciavite sulle tre viti
3)	Pulire il filtro internamente, rimuovendo le varie particelle che potrebbero essere state aspirate precedentemente
4)	Controllare che le varie feritoie del filtro siano libere da corpi estranei
5)	Rimontare il coperchio del filtro e installare l'elettropompa come spiegato nel manuale di istruzioni

## **15. MANUTENZIONE DEI CAMPI DI GIOCO IN ERBA NATURALE**

- segnatura del campo da gioco con idonei materiali con frequenza settimanale e a seconda delle esigenze di gioco;
- sistemazione del campo, nel periodo invernale, provvedendo al riassetto immediato delle zone più colpite con ripristino delle parti erbose danneggiate ed eventuale rullatura;
- semina di rinfitto nelle zone più colpite, almeno due volte l'anno, nel periodo di riposo dei campi;
- concimazione, almeno una volta l'anno entro il mese di marzo;
- rullatura nel periodo invernale o primaverile;
- riparazione o sostituzione delle reti delle porte da gioco e manutenzione della struttura portante;
- controllo e interventi di riparazioni sulle panchine;
- controllo e interventi di riparazione su recinzioni perimetrali del terreno di gioco;
- annaffiamento/irrigazione del manto erboso con la frequenza necessaria per il mantenimento delle condizioni ottimali del manto erboso;
- controllo e manutenzione dell'impianto di irrigazione come da precedente articolo 16.;
- ripristino del drenaggio del campo con apposita bucatura del terreno e sabbatura al fine di garantire un perfetto mantenimento del manto erboso nel periodo invernale;
- stendimento di sabbia e torba quando necessario;

## **16. IMPIANTO DI ALLARME VIDEOSORVEGLIANZA/TELECAMERE**

16.1 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.

16.2 Gli interventi di revisione e manutenzione all'impianto di videosorveglianza/telecamere sono da effettuare sistematicamente e vengono verificati, prima della disputa di partite anche su richiesta del GOS e dalla Questura, anche per ragioni di sicurezza.

## **17. ASCENSORI E PIATTAFORME ELEVATRICI**

### **MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA E MANUTENZIONE ORDINARIA:**

#### **17.1 Manutenzione ordinaria programmata:**

Il gestore dovrà incaricare un organismo certificato, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, che provveda all'**esecuzione della verifica periodica \* degli ascensori/piattaforme installate all'interno dell'impianto sportivo ai sensi del DPR 30 aprile 1999, n. 162 che comprende:**

- 1 - Esame documentale: esame formale e sostanziale dei documenti e valutazione della corrispondenza dell'ascensore ai requisiti previsti dalla normativa vigente
- 2 - Esame e prove dell'ascensore: verifica di rispondenza dell'ascensore a quanto descritto nei documenti e rispondenza ai requisiti richiesti dalla normativa vigente
- 3 - Emissione dell'attestato di esame o del certificato

#### **17.2 La manutenzione ordinaria \* (da affidare a ditta specializzata) comprenderà le seguenti attività:**

- verifica del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici e, in particolare, delle porte dei piani e delle serrature;
- verifica dello stato di conservazione delle funi, delle catene e dei loro attacchi;
- pulizia e lubrificazione delle parti;
- sostituzione di lampadine, segnalazioni luminose, fusibili;
- esecuzione di piccole registrazioni;
- riparazione e sostituzione delle parti rotte, logorate, obsolete (pulsantiera, dispositivi di chiusura);
- verifica dei dispositivi delle porte di piano e delle serrature e dei dispositivi di sicurezza;
- interventi di ripristino della funzionalità dell'ascensore.
- verifica dell'integrità del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- verifica delle funi, delle catene e degli attacchi;
- verifica dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti a terra;
- pulizia del fondo del vano corsa, dei locali tecnici e alla disinfestazione;
- annotazione dei risultati delle verifiche sul libretto dell'impianto.

Il libretto dell'impianto dovrà essere mantenuto aggiornato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

## **18. IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA/TELECAMERE**

Gli interventi di revisione e manutenzione all'impianto di videosorveglianza/telecamere sono da effettuare sistematicamente e vengono verificati, prima della disputa di partite anche su richiesta del GOS e dalla Questura, anche per ragioni di sicurezza.

## **19. CANCELLI AUTOMATICI (ove presenti o installati posteriormente)**

### **MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA E MANUTENZIONE ORDINARIA \*:**

Il gestore dovrà incaricare una ditta, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, che provveda alla manutenzione dei cancelli con apertura elettrica, consistente ai seguenti adempimenti:

- Verifica integrità e stato di usura degli impianti;

- Verifica funzionamento dei sistemi di sicurezza meccanici ed elettrici;
- Pulizia e ingrassaggio degli organi di movimento;
- Taratura dei finecorsa;
- Controllo dei livelli dell'olio (ove necessita);
- Compilazione del registro di controllo del libretto di manutenzione depositato presso il settore manutenzioni inclusa la sostituzione delle componenti soggette ad usura, nonché delle parti di ricambio meccaniche, idrauliche ed elettriche.

## **20. ARREDI E ATTREZZATURE SPORTIVE**

L'impianto sportivo è stato messo a disposizione del CONCESSIONARIO con i relativi beni di pertinenza, comprensivo di arredi ed attrezzature sportive, per i quali lo stesso CONCESSIONARIO deve garantire una opportuna manutenzione con riparazione e/o sostituzione, anche in caso di danneggiamento dovuto ad incuria o fatto accidentale, delle diverse attrezzature sportive sia già in dotazione all'atto della consegna, che aggiunte successivamente.

**\* Manutenzioni ordinarie previste per legge**