

COMUNE DI ALESSANDRIA

**PIANO DELLE MANUTENZIONI
DELL'IMPIANTO SPORTIVO _____**

Nota Bene: Il presente Piano delle manutenzioni 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 PIANO DELLE MANUTENZIONI

- 0. PREMESSE**
- 1. OBBLIGHI GENERALI DI MANUTENZIONE**
- 2. IGIENE, PULIZIA E SANIFICAZIONE**
- 3. OPERE EDILI**
- 4. OPERE DA LATTONIERE**
- 5. OPERE DA VETRAIO**
- 6. OPERE DA FALEGNAME/FABBRO**
- 7. IMPIANTI ELETTRICI E DI ILLUMINAZIONE**
- 8. IMPIANTO IDROSANITARIO**
- 9. IMPIANTO TERMICO**
- 10. IMPIANTO SOLARE TERMICO (ove presente)**
- 11. LINEE VITA (ove presenti)**
- 12. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (ove presente)**
- 13. ESTINTORI ED IDRANTI**
- 14. ADDOLCITORE (ove presente)**
- 15. MANUTENZIONE DEL VERDE E DEI PERCORSI**
- 16. MANUTENZIONE DEI CAMPI DI GIOCO IN ERBA NATURALE**
- 17. MANUTENZIONE MANTO IN ERBA ARTIFICIALE (ove presente)**
- 18. MANUTENZIONE CAMPI DA TENNIS IN TERRA ROSSA (ove presenti)**
- 19. ATTREZZATURE SPORTIVE**

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 /01/2004, 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 tecnologici esistenti, 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, degli impianti tecnologici e delle attrezzature, e quindi la riconsegna dello stesso, 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;
- la verifica periodica/collaudo degli impianti e delle attrezzature presenti all'interno dell'impianto sportivo, compreso il rilascio della necessaria certificazione ai sensi di legge.

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 resesi 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 un REGISTRO DELLE VERIFICHE dove vengono registrati 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 deve 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 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.

Il Fascicolo dell'immobile e il Registro delle verifiche aggiornati dovranno essere consegnati al Comune di Alessandria alla scadenza della concessione e comunque alla data della riconsegna dell'impianto.

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 non dovuta o causata da mancata o inadeguata manutenzione ordinaria del Concessionario e qualora la stessa risulti, a seguito di specifico parere dei competenti uffici comunali, indispensabile per garantire la sicurezza o la continuità di svolgimento delle attività principali.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria previsti sulla struttura del fabbricato o suoi impianti tecnologici od attrezzature dovranno essere preventivamente autorizzati dai competenti uffici comunali, ed eseguiti da parte di una ditta specializzata, individuata dal soggetto concessionario stesso.

Vengono di seguito rappresentati, a titolo indicativo, ma non esaustivo, gli obblighi di manutenzione dei locali e degli impianti, 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 soggetto concessionario le seguenti attività:

- 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;
- disinfestazione e derattizzazione degli eventuali spazi interrati, seminterrati, soffitte;
- pulizia pozzetti acque nere e bianche;griglie di raccolta acqua piovana (asportazione di foglie e terriccio);
- spese per pulizie appaltate a ditta specifica;
- materiale per le pulizie;
- manutenzione macchinari per pulizie;
- tassa rifiuti (o tariffa);
- pulizia ordinaria delle aree verdi, dei viali e dei percorsi, dei cortili, degli spazi aperti, comprese le operazioni di sghiacciamento e snevamento dei percorsi di accesso agli impianti e spogliatoi.

3. OPERE EDILI

Spettano al soggetto concessionario:

- controllo e riparazione delle pavimentazioni interne ed esterne, del manto di copertura, delle murature, degli intonaci dovute a rotture accidentali o al deterioramento dovuto al normale utilizzo dell'immobile;
- ripristino di intonaci e/o tinteggiature e di verniciature di parti interne od esterne dell'immobile, deteriorate anche da eventuali manomissioni o fatto accidentale;
- controllo delle strutture dell'edificio in genere;
- interventi di stuccatura e/o pitturazione su zone interne od esterne manomesse, riparate, scrostate o danneggiate;
- tinteggiatura periodica (con cadenza almeno triennale nei locali spogliatoi e servizi) delle pareti e dei soffitti, nel corso della durata della convenzione ;
- 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

Verifica e manutenzione sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche

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

Il soggetto concessionario deve garantire:

- Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che dovessero riguardare la sostituzione di vetri (sia di serramenti interni che esterni) e specchi rotti con elementi aventi identiche tipologie e caratteristiche.

6. OPERE DA FALEGNAME/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;
- corrimani, parapetti e divisori;
- arredi funzionali all'attività sportiva (panchine ecc) od altri arredi fissi danneggiati o fessurati.

7. IMPIANTI ELETTRICI E DI 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;
- riparazione telefono;
- riparazioni citofono/videocitofono;
- riparazione serrature elettriche;
- riparazione cortocircuiti;
- verifica quadri elettrici ed eventuale sostituzione di 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 un 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 della rete fognaria e degli altri 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.

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

MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELL'IMPIANTO E MANUTENZIONE ORDINARIA:

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 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;
- 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)

Al soggetto concessionario è fatto obbligo di affidare a 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, 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;
- riparazione e/o sostituzione di tutti gli elementi che risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura e che dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti in modo da riportare l’impianto alla perfetta efficienza riparativa a richiesta e/o in caso di guasto.

11. LINEE VITA (ove presenti)

Il soggetto concessionario deve effettuare, tramite ditta abilitata, gli interventi di manutenzione, secondo i tempi e le modalità previste dalla normativa vigente in materia (*), segnalando tempestivamente al Comune di Alessandria eventuali anomalie riscontrate.

12. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (ove presente)

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 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 soggetto concessionario deve affidare la manutenzione ordinaria programmata e la manutenzione ordinaria solo ed esclusivamente a personale qualificato aventi i requisiti di legge specifica in vigore per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento sull'impianto.

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.

13. ESTINTORI ED IDRANTI

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.

Manutenzione ordinaria (*):

Il soggetto concessionario è obbligato ad affidare la manutenzione ordinaria solo ed esclusivamente ad una ditta in possesso dei necessari requisiti.

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/gestore 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. MANUTENZIONE DEL VERDE E DEI PERCORSI

Il soggetto concessionario deve provvedere alla manutenzione del verde (aiuole/giardini/alberi) e dei percorsi interni secondo le seguenti modalità di intervento:

- manutenzione e pulizia viali e percorsi, compresa rastrellatura e livellamenti del ghiaietto ove presente ed eliminazione eventuali avvallamenti;
- 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 almeno dodici 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 periodica degli alberi in particolare di quelli presenti in prossimità dei confini, l'espanto di alberi di alto fusto deve essere comunque autorizzato anticipatamente ai competenti uffici comunali.
- potatura delle siepi e loro eventuale estirpazione, 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 soggetto concessionario.

16. MANUTENZIONE DEI CAMPI DI GIOCO IN ERBA NATURALE

Il soggetto concessionario deve provvedere a:

- 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 piccoli interventi di riparazioni su panchine compresa l'eventuale verniciatura delle parti metalliche particolarmente ammalorate;
- controllo e piccoli interventi di riparazione su recinzioni perimetrali del terreno di gioco;
- annaffiamento/irrigazione del manto erboso da aprile ad ottobre con la frequenza necessaria per il mantenimento delle condizioni ottimali del manto erboso;
- controllo e manutenzione dell'impianto di irrigazione;
- sfalcio, raccolta e smaltimento dell'erba (almeno una volta ogni 15 giorni) ed ogni altra volta si rendesse necessario, nel periodo da aprile ad ottobre;
- ripristino del drenaggio del campo con apposita bucatura del terreno e sabbiatura al fine di garantire un perfetto mantenimento del manto erboso nel periodo invernale;
- stendimento di sabbia e torba quando necessario.

17. MANUTENZIONE MANTO IN ERBA ARTIFICIALE (ove presente)

- Per poter garantire una corretta manutenzione ordinaria della superficie di gioco è necessario eseguire i sotto riportati interventi:
- pulizia delle superfici con asportazione dei detriti diversi;
- soffiatura e spazzolatura con attrezzature per l'eliminazione delle particelle inquinanti;
- verifiche giunti;
- interventi di areazione quando necessari;
- diserbaggio chimico e rimozione dei muschi a cadenza annuale o quando necessario con prodotti che devono rispettare le leggi vigenti in materia ambientale;
- asportazione della neve con spalatura anche con eventuale utilizzo di trattorino da 30/40 cavalli, con gommatura da green, utilizzando lame con raschiante in TEFLON o fresa con regolatore di altezza.

18. MANUTENZIONE CAMPI DA TENNIS IN TERRA ROSSA (ove presenti)

Il soggetto concessionario deve provvedere a:

- irrigare con regolarità i campi per mantenere l'umidità e la consistenza adatta per il gioco mediante un sistema di irrigazione efficace;
- fresare e rullare i campi regolarmente al fine di compattare la terra rossa e a mantenere una superficie liscia e livellata;
- livellare i campi ogni qualvolta se ne verifichi la necessità;
- Rimuovere regolarmente detriti, foglie ecc. ;
- identificare e riparare tempestivamente eventuali danni ai campi, come buche o avvallamenti, danni alla rete o alle linee di gioco ecc
- qualsiasi ulteriore intervento che si rendesse necessario per garantire il mantenimento delle condizioni di conservazione , fruibilità e sicurezza dei campi .

19. 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.

Per l'A.S.D.

Il Legale Rappresentante
