



COMUNE DI ROCCABRUNA

PROVINCIA DI CUNEO

e-mail : comune.roccabruna@afpdronero.it

Sito : <http://www.afpdronero.it/comuni/roccabruna>

**A3- PIANO DELLE
MANUTENZIONI
ORDINARIA SU
IMPIANTI , IMMOBILI ,
ARREDI PER
L’AFFIDAMENTO IN
CONCESSIONE DEL
SERVIZIO DI GESTIONE
DELLA PISCINA
COMUNALE
DAL 2018/2028**

CIG:

CPV: 92610000-0– “Servizi di gestione di impianti sportivi”

Si intende con manutenzione ordinaria , l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di garantire la funzionalità del bene utilizzato provvedendo ad effettuare gli interventi di riparazione e ripristino che si intendono necessari in caso di avaria o anomalo funzionamento , in particolare riguardo alle componenti impiantistiche ed alle parti soggette a frequenti movimenti (es serramenti) .

Rientrano pertanto fra questi interventi le opere di riparazione , rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti , anche con l'impiego di materiali diversi , purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti .

Si riportano di seguito , gli interventi ricadenti entro i limiti della manutenzione ordinaria e la loro verifica periodica da eseguire a cura del concessionario . Le verifiche periodiche oltreché rispondere a precisi obblighi normativi di sicurezza , costituiscono un metodo di controllo utile ad evitare che eventuali anomalie non rilevate in tempo , provochino danni di maggiore entità .

A) IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianti elettrici e di sicurezza : dovranno essere effettuate e registrate le seguenti verifiche periodiche , secondo le scadenze precisate :

Semestrale : : controllo (esterno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensione spie , ecc ...) ; (ditta specializzata)

Semestrale : prova efficienza interruttori automatici (scatto) (ditta specializzata)

Semestrale : pulizia di lampade , schermi di protezione , globi , vetri trasparenti ;

Annuale : verifica linee e dispositivi elettrici ; (ditta specializzata) ;

Semestrale : controllo (interno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie , telesvalmotori , interruttori magnetotermici , fusibili , con sostituzione di quei componenti necessari per il ripristino del buon funzionamento dell'impianto (sostituzione differenziali , di lampade , lampadine , tubi fluorescenti , frutti ed apparecchi di comando , revisione ed eventuale sostituzione di fusibili , reattori , trasformatori , orologi interruttore , interruttore crepuscolare) ; controllo efficienza impianti di segnalazione e di emergenza ed eventuali regolazioni ; (ditta specializzata) ;

Annuale : controllo efficienza di tutte le prese , interruttori ecc, morsetti , collegamento di terra , verifica dell'impianto di messa a terra , verifica dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche (collegamenti , dispersori , parafulmini ecc) ; controllo di istruttori di sgancio di emergenza , impianti di illuminazione di emergenza , sostituzione lampade di emergenza secondo la loro vita utile (incandescenza circa 1000 ore , fluorescenza 5000 ore , altri tipi secondo indicazioni delle case costruttrici ;

verifica biennale impianto di terra

Impianti termici : Dovrà essere effettuata , la conduzione , la manutenzione e l'assunzione dell'incarico di terzo responsabile di tutto l'impianto termico . La manutenzione comprende tutte le attività previste per legge , compreso gestione impianto di trattamento e relativi hardware e software di gestione degli impianti

Impianti antincendio : con le scadenze periodiche stabilite dalla normativa antincendio andranno effettuate le verifiche degli estintori , prove di perfetta efficienza e di funzionamento dei presidi antincendio fissi : idranti , naspì , manichette ed attacco autopompe e reti idrauliche ad essi connessi . Attualmente la frequenza delle verifiche è semestrale . Dovrà essere compilato e consegnata copia del registro antincendio .

Impianti idraulici : smontaggio , ispezione ed eventuali ripristini delle canaline di sfioro posizionate a bordo vasca (verifica annuale) , verifica della pompe di sollevamento e dei relativi quadri ed apparati elettrici (semestrale) , verifica dei sistemi idraulici di carico e scarico con ispezione anche dei cavedi per accertare ed eliminare eventuali perdite , intasamenti e malfunzionamenti dei sistemi (semestrale) , verifica pompe di sollevamento attraverso controlli con tenute meccaniche , anelli di chiusura , giranti , spazzole , motori , regolatori di livello , componenti elettriche ed elettromeccaniche dei quadri elettrici di comando delle pompe e relativi allarmi , linee elettriche di collegamento dai quadri principali , ispezioni e sostituzioni statore e suo riavvolgimento , controllo isolamento motore , pulizia generale delle pompe e spurgo fosse di alloggiamento pompe , tubazioni idrauliche varie , basamenti e staffe di sostegno , infissi , botole e chiusini di acceso (semestrale)

Impianto di trattamento acqua piscine : attuazione di tutte le procedure di controllo e manutenzione previste dal regolamento regionale in materia come meglio specificato , svuotamento e sanificazione delle vasche e delle vasche di compenso , svuotamento sanificazione e reintegro masse filtri (annuale) . Al Concessionario compete la conduzione e manutenzione idrica (scambiatori , pompe , filtri , vasche di riempimento , dosatori di cloro , sfiatatoi , pompe di

drenaggio ecc) mediante apposite opere di :

- Filtrazione delle acque della piscina
- Mantenimento delle caratteristiche chimico-fisiche dell'acqua e disinfezione dell'acqua e degli ambienti e relativi controlli id legge ;
- Controllo delle temperature
- Controllo del corretto funzionamento delle pompe ;
- Analisi dell'acqua ;
- Tenuta degli appositi registri

Il concessionario provvederà in particolare :

- Al mantenimento ed al controllo dell'acqua , secondo la normativa vigente di riferimento
- Alla pulizia dei filtri e dei pre-filtri
- Al trattamento dell'acqua da nuoto con l'impiego di sterilizzanti , flocculanti , dealganti e correttivi PH nel rispetto delle prescrizioni della Regione Piemonte e delle circolari e norme di legge vigenti ;
- Al rinnovo totale dell'acqua quando necessario e per il determinarsi di cause negative all'igienicità dell'acqua (presenza di corpi solidi di origine organica o altro) ;
- Alla compilazione dei registri di rilevazione dei valori di cloro attivo presente in vasca , ovvero registrazione grafica dei valori relativi ottenuti con apparecchi a rilevazione continua ;
- Alla pulizia quotidiana del fondo vasca con apposita macchina e alla pulizia nel corso del rinnovo dell'acqua delle vasche da nuoto con impiego di idoneo prodotto sterilizzante . Sulle banchine deve prevedersi l'uso di antimicotici per ogni giorno di attività natatoria .

Le verifiche periodiche e le manutenzione degli impianti devono essere affidate a ditte abilitate .

Tutte le altre verifiche , per cui non è richiesta la specializzazione , possono essere svolte da altro personale ; anche in questo caso dovranno essere registrate al fine di fornire dimostrazione della loro effettuazione .

B) FINITURE EDILI E MURARIE

Dovranno essere effettuate e registrate le seguenti verifiche periodiche :

- Verifica quadrimestrale : pozzetti acque nere e bianche di pertinenza della struttura : griglie di raccolta acque piovane (asportazione di foglie e terriccio) ; controllo efficienza impianto fognario e scarichi , pulizia dei locali tecnici e sistemazione dei materiali ; Disinfestazione di tutti i locali (insetti vari con particolare attenzione alle misure preventive di profilassi antizanzare , blatte ecc.)
- Derattizzazione ove necessario .
- Verifica mensile : Verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri .
- Verifiche semestrali : controllo delle condizioni delle chiusure mobili (porte , finestre , tende parti soggette in genere a movimento ed usura) con eventuale esecuzione di piccoli interventi ;
- Verifiche annuali : controllo del rivestimento delle vasche (eventuali distacchi) e delle strutture delle vasche (tenuta) ; stato delle coperture e dei rivestimenti esterni , riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate , controllo controsoffitti appendini ancoraggi e strutture di sostegno (ditta specializzata) . Sostituzione di parti deteriorate di strutture , pareti , coperture , guaine impermeabilizzanti , infissi , attrezzature , riprese di intonaci , tinteggiature , verniciature , piccoli interventi di riparazione per deterioramento o manomissioni , pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto .

Dovranno inoltre essere eseguiti interventi con frequenza periodica :

- Interventi giornalieri : Pulizia di tutti i locali e spazi di attività raccolta ed allontanamento dei rifiuti dalle aree circostanti l'impianto , disinfezione di tutti i locali , spazi di attività , arredi fissi e mobili , dotazione dei locali dei materiali di consumo (acqua sapone ecc.)
- Intervento annuale : volta all'accertamento del permanere dei requisiti di stabilità ed efficienza tecnica dei serramenti interni ed esterni , pavimentazioni interne , finiture murarie interne ed esterne , ispezione e pulizia canali di gronda e pluviali , pulizia tubature e relativi pozzetti di ispezione , sistema fognario
- Intervento triennale : tinteggiatura dei locali interni con presenza di pubblico ad esempio degli spogliatoi (pubblico e personale) , corridoi di accesso , zona hall ,zona vasche e comunque all'occorrenza in caso di particolari necessità ;
- Intervento quinquennale : tinteggiatura dei locali interni non aperti al pubblico (vani tecnici , aree deposito) verniciatura secondo necessità di ringhiere , parapetti , interni ed esterni e delle opere in metalli .

C) ARREDI

La conservazione e la manutenzione di tutti gli elementi di arredo ed attrezzature in dotazione all'impianto elencate nel verbale di consegna e relativi aggiornamenti , i beni ammalorati dovranno essere sostituiti all'occorrenza con beni analoghi .

E' facoltà del Concessionario provvedere a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi ulteriori a quelli già installati ed in dotazione all'impianto che lo stesso reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione . In tal caso il Concessionario al termine della Concessione potrà asportare le attrezzature , gli arredi movibili e quanto possa essere tolto senza alcun danno all'immobile , salvo diverso impegno da questi assunto con l'offerta economicamente più vantaggiosa presentata .

Nessuna attrezzatura consegnata dall'Amministrazione Comunale potrà essere alienata o distrutta senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale .

D)PERTINENZE ESTERNE

Al Concessionario compete la manutenzione pulizia delle aree esterne e dell'area a verde con il taglio dell'erba quanto questa abbia un'altezza da terra superiore ai 10 cm con il conferimento in discarica del materiale di risulta , il taglio annuale della siepe , l'irrigazione dell'area verde , la semina e concimazione dell'area verde ove necessario e lo sgombero della neve con la realizzazione di camminamenti nei pressi delle vie di fuga dalle zone di evacuazione .

La delimitazione delle aree in gestione al Concessionario è precisata nell'allegata planimetria .(allegato A3)

Roccabruna , lì 10/05/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
OLIVERO Geom Roberto