

COMUNE DI ROBASSOMERO
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

ALLEGATO 3 – PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL’IMPIANTO
NATATORIO DI PROPRIETA’ COMUNALE SITO IN PIAZZA DEGLI ALPINI N.4 ROBASSOMERO**

Durante tutto il periodo di durata del servizio il concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese, tutti gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria.

La manutenzione e ogni altro intervento che si renda necessario dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti ed in particolare delle norme C.E.I, UNI-CIG, di quelle di prevenzioni incendi.

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alla struttura od all'organismo edilizio, in modo da consegnare al Comune, alla scadenza del servizio, l'opera in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

La manutenzione e la conduzione degli impianti tecnologici saranno in ogni caso a carico del Concessionario.

In particolare per la conduzione e gli interventi di manutenzione degli impianti di climatizzazione e degli impianti elettrici il Concessionario dovrà servirsi di ditta abilitata, che garantisca la certificazione ai sensi della normativa vigente.

Gli interventi più significativi, anche se non esaustivi, sono di seguito descritti.

➤ **COPERTI E FACCIATE EDIFICIO**

- Eliminazione di infiltrazioni di acqua;
- Manutenzione delle strutture in legno dove necessario (verniciatura conservativa);
- Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base;
- Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali;
- Sigillatura di converse, scossaline e bandinelle;
- Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione;
- Rappezzi di guaina e pulizia dei coperti piani*;
- Rappezzi della copertura impermeabile dei tetti dove necessario*;

*la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2.

➤ **FOGNATURE E SCARICHI**

- Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate;
- Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali;
- Espurghi periodici;
- Disinfestazioni e derattizzazioni al bisogno;

➤ **SERRAMENTI ED INFISSI**

- Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali;
- Sistemazione dei telai di infissi e serramenti;
- Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti;
- Eventuale sostituzione di vetri, di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza;

➤ **INTERVENTI MURARI IN GENERE**

- Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico degli elementi non strutturali;
- Rappezzi di intonaco su murature interne previa rimozione delle parti pericolanti*;
- Controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti;
- Ripristino eventuale controsoffittature*;
- Sigillatura davanzali finestre;

*la soglia del rappezzo/ripristino, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2.

➤ **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

- Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti*;
- Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni;

*la soglia del rappezzo/ripristino, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2.

➤ **OPERE IN FERRO**

- Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.;
- Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno;
- Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc.;

➤ **TINTEGGIATURE E VERNICIATURE**

- Tinteggiature e verniciature delle pareti e soffitti interni agli edifici, con cadenza almeno triennale se non imposto diversamente da vigenti normative in materia di piscine, impianti sportivi e igiene.

➤ **IMPIANTI TERMO-IDRICO-SANITARI**

- Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari;
- Sostituzione di cassette di scarico;
- Sostituzione di sanitari danneggiati;
- Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria;
- Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.;
- Riparazione di tubazioni incassate od esterne;
- Riparazione ed eventuali sostituzioni di parti di impianti idrici incassati, interrati o non interrati, a servizio esclusivo dei locali piscina e sue pertinenze;
- Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione, scaldacqua, radiatori componenti impiantistici;
- Conduzione della sottocentrale termica nel periodo di competenza;

➤ **IMPIANTO IDRAULICO**

- smontaggio, ispezione ed eventuali ripristini delle canaline di sfioro posizionate a bordo vasca (verifica annuale);
- verifica delle pompe di sollevamento e dei relativi quadri ed apparati elettrici (semestrale);
- verifica dei sistemi idraulici di carico e scarico con ispezione anche nei cavedi per accertare ed eliminare eventuali perdite, intasamenti e malfunzionamenti dei sistemi (semestrale);

- verifica pompe di sollevamento attraverso le verifiche delle tenute meccaniche, anelli di chiusura, giranti, spazzole motori, regolatori di livello, componenti elettriche ed elettromeccaniche dei quadri elettrici di comando delle elettropompe e relativi allarmi, linee elettriche di collegamento dai quadri principali;

➤ **IMPIANTO DI TRATTAMENTO ACQUA PISCINA**

- attuazione di tutte le procedure di controllo e manutenzione previste dalle normative vigenti;
- svuotamento sanificazione e reintegro masse filtri (annuale);
- disinfezione e strumentazione di analisi e controllo;

➤ **IMPIANTI ELETTRICI**

- Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire all'allacciamento principale;
- Sostituzione di placche, frutti e organi elettrici;
- Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo;
- Manutenzioni e riparazioni di impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade;

➤ **VERIFICHE DI SICUREZZA**

- Verifica linee e dispositivi elettrici e pulizia di lampade, schermi di protezione, vetri e parti trasparenti (semestrale).
- Sostituzione di lampade, lampadine, tubi fluorescenti
- Revisione e eventuale sostituzione di fusibili, reattori, trasformatori, orologi interruttore, eventuali interruttori crepuscolare (semestrale);
- Revisione e verifica impianti telefonici,
- Revisione quadri elettrici generali (semestrale);
- Revisione e controllo di interruttori di sgancio di emergenza (semestrale);
- Revisione e controllo di impianti di illuminazione di emergenza (trimestrale);
- verifica e controllo degli impianti di messa a terra (biennale).

➤ **IMPIANTI ANTINCENDIO**

- Verifiche periodiche degli estintori (a scadenza semestrale);
- prove di perfetta efficienza e di funzionamento dei presidi antincendio fissi: Idranti, naspi, manichette ed attacco autopompe e reti idrauliche ad esse connessi verifiche (semestrale).

➤ **SERVIZI DIVERSI**

- Manutenzione e riparazione delle attrezzature sportive presenti nell'impianto ed eventuali attrezzature aggiunte;
- In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario;

➤ **AREE ESTERNE DI PERTINENZA**

- Manutenzione area cortilizia;
- Manutenzione percorsi pedonali;
- Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.);

➤ **AREE VERDI**

- Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità;
- Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati;
- Sfalcio dei prati, anche pertinenziali, secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 10 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta;
- Manutenzione degli eventuali arredi nelle aree verdi;
- Servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, là dove presenti;

➤ **PRONTO INTEVENTO**

- Primo intervento in caso di necessità per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.), con immediata informazione agli Uffici Comunali competenti per i ripristini od agli altri enti preposti (Enel, Vigili del fuoco, ecc.);

➤ **ASSISTENZA TECNICA**

- Fornitura di mano d'opera per assistenza tecnica ai tecnici dell'Amministrazione Comunale ogni qualvolta richiesto e per qualsiasi motivo quale, ad esempio, verifiche di funzionamento e sicurezza dell'impianto;

MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA PISCINA E RELATIVE APPARECCHIATURE

- Controlavaggio filtri: ogni 2-3 giorni e comunque quando la pressione di esercizio supera di 0,3/0,4 atm il valore a filtro pulito;
- Impianto di flocculazione: deve essere in esercizio continuo opportunamente tarato sulla portata dell'impianto;
- Pulizia, disincrostazione e disinfezione letto filtrante: è consigliabile ogni 6 mesi o quando necessaria con prodotto specifico;
- Sostituzione completo letto filtrante ogni 5 anni;
- Pulizia prefiltri pompe di ricircolo: ogni settimana o quando necessario;
- Ricarica stazione dosatrice a lambimento: ogni settimana o quando necessario. La ricarica va effettuata prima che il contenuto all'interno del dosatore sia inferiore ad 1/3 della sua capacità;
- Reintegro serbatoio impianto dosaggio pH: quando necessario;
- Analisi manuale dell'acqua di piscina con fotometro o colorimetro a dischi di precisione secondo Atto di Intesa;
- Compilazione Registro di Piscina: secondo Atto di Intesa;
- Analisi Batteriologica: secondo Circolare Regione Piemonte;
- Controllo centralina elettronica: confronto con analisi manuale almeno due volte al giorno;
- Taratura centralini: quando necessario e comunque lavaggio elettrodi e taratura completa ogni 2/3 mesi;
- Pulizia del fondo piscina: giornaliera manuale o con robot automatico;
- Pulizia canalina di sfioro e vasca di compenso: quando necessario ed almeno ogni 2 mesi;
- Reintegro giornaliero con acqua nuova pari al 5% volume piscina e quindi pari a 26 m3 circa;
- Pulizia accurata del fondo vasca, della vaschette lavapiedi, degli spogliatoi e servizi come richiesto da Atto d'intesa generale, manutenzione continua ed attenta dell'impianto di ricircolo e trattamento acqua con immediata riparazione e/o sostituzione degli elementi ed apparecchiature guaste.

MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE E TRATTAMENTO ARIA

Per un corretto funzionamento dell'impianto saranno eseguite le seguenti opere di manutenzione:

- pulizia e controllo mensile dei filtri aria;
- verifica stagionale del funzionamento del sistema di regolazione;
- pulizia stagionale delle bocchette di mandata e ripresa aria in ambiente;
- pulizia stagionale delle griglie di presa aria esterna ed espulsione;
- manutenzione stagionale ordinaria della centrale termica e di tutte le apparecchiature interessanti l'impianto di riscaldamento;
- manutenzione stagionale ordinaria dell'impianto di trattamento acqua piscina;