



**CITTA' DI ALESSANDRIA**  
DIREZIONE POLITICHE ECONOMICHE, ABITATIVE E PROTEZIONE CIVILE  
SERVIZIO IMPIANTISTICA SPORTIVA

## **PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DI IMPIANTO SPORTIVO**

### **IMPIANTO SPORTIVO DI VIA BRODOLINI N° 48 L.**

**Affidamento della gestione in Concessione in uso ai sensi del D.L. n° 185 del 25/11/2015  
convertito in legge n° 9 del 22/01/2016**

La CONCESSIONARIA esegue nell'impianto sportivo, a propria cura e spese, ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi gli interventi dovuti a danni o rotture accidentali, tale da garantire il buon funzionamento dell'impianto e garantire la riconsegna dello stesso, alla scadenza della concessione, in buone condizioni di conservazione e funzionamento.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere effettuati anche sugli immobili e/o impianti e/o addizioni costruite dal concessionario durante il periodo della concessione.

Il concessionario costituisce il fascicolo dell'immobile e annota ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuato, allega ogni certificazione, attestato di conformità, verbale di verifica e/o ispezione e/o collaudo reso necessario 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 la fornitura di servizi specialistici quali la manutenzione del verde, le pulizie e la sanificazione, la gestione calore ecc..

Vengono compresi, a titolo indicativo, ma non esaustivo, negli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, i seguenti interventi :

## **MANUTENZIONE ORDINARIA**

### INFRASTRUTTURE EDILI

#### **M. Giornaliera**

- ✓ Pulizia di tutti i locali e spazi di attività: raccolta ed allontanamento dei rifiuti dalle aree circostanti l'impianto
- ✓ Disinfestazione di tutti i locali, spazi di attività, arredi fissi e mobili
- ✓ Dotazione dei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc.)

#### **M. Settimanale**

- ✓ Verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri

#### **M. Mensile**

- ✓ Pulizia: pozzetti acque nere e bianche; griglie di raccolta acqua piovana (asportazione di foglie e terriccio)
- ✓ Controllo efficienza impianto fognario e scarichi
- ✓ Controllo e pulizia dei canali di gronda e dei tubi pluviali
- ✓ Pulizia dei locali tecnici e sistemazione dei materiali

#### **M. Semestrale**

- ✓ Controllo delle condizioni delle chiusure mobili, (porte, finestre, tende, parti soggette in genere a movimento e usura) con piccoli interventi



### **M. Annuale**

- ✓ Riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate. Sostituzione di parti deteriorate di strutture, pareti, coperture, 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
- ✓ Disinfestazione di tutti i locali (insetti vari, topi, ecc.)

### **M. Periodica**

- ✓ Controllo delle strutture dell'edificio in genere
- ✓ Rifacimento di tinteggiature e verniciature esterne, secondo le caratteristiche delle finiture
- ✓ Tinteggiatura e riverniciatura dei locali: almeno ogni due anni secondo il tipo di impianto e l'uso
- ✓ Riparazione di oggetti o parti di chiusura (vetri, maniglie, attaccapanni, ecc.) accidentalmente rotti: secondo l'occorrenza
- ✓ Tinteggiatura dei locali di servizio, verniciatura delle parti in ferro
- ✓ Controllo delle pavimentazioni interne ed esterne

## IMPIANTO DI PRODUZIONE CALORE E RISCALDAMENTO

### **M. Giornaliera**

- ✓ Controllo: livello acqua caldaie, regolare inserimento delle apparecchiature e automatismi, fiamma bruciatori
- ✓ Controllo: temperatura di erogazione (docce e rubinetti), controllo ed eventuale alternanza funzionamento pompe di ricircolo
- ✓ Controllo: temperatura dei locali ed eventuale ritaratura, se manomessi, dei termostati ambiente, regolare apertura dei rubinetti dei corpi scaldanti

### **M. Settimanale**

- ✓ Controllo di eventuali perdite delle caldaie, vasi di espansione, tubazioni, ecc., regolare funzionamento delle valvole di sicurezza (caldaie scaldacqua, ecc.)
- ✓ Pulizia e spurgo di rete di alimentazione, tubi e giri di fumo (caldaie), filtri
- ✓ Permuta del funzionamento delle caldaie



*Aut.*

- ✓ Controllo presenza eventuali perdite idriche

#### **M. Mensile**

- ✓ Controllo: fumi e regolazione della combustione, stato dei refrattari delle caldaie, tiraggio canne fumarie
- ✓ Manovra di tutte le valvole saracinesche e rubinetti
- ✓ Lubrificazione di aste e rinvii
- ✓ Sostituzione di volantini e targhette rotte
- ✓ Controllo dei contatori e degli apparecchi di misura
- ✓ Pulizia dei filtri con sostituzione delle parti deteriorate, batterie e schede

#### **M. Trimestrale**

- ✓ Controllo: tutti gli strumenti di misura e sicurezza (termometri, pressostati, ecc.) consumo di acqua del vaso di espansione, valvola di sicurezza vaso di espansione chiuso

#### **M. Semestrale**

- ✓ Spurgo dell'aria dalle reti e controllo delle valvole automatiche con loro pulizia
- ✓ Pulizia dei percorsi dei fumi e del focolare (raschiatura), canne fumarie (base)
- ✓ Controllo del funzionamento dei bruciatori e dei relativi organi di accensione e regolazione (trasformatore, cellule, ecc.)

#### **M. Annuale**

- ✓ Verifica: tenuta delle guarnizioni (portello, attacco bruciatore, ecc.)
- ✓ Smontaggio dei bruciatori, sostituzioni di parti difettose, pulizia e regolazione
- ✓ Verniciatura delle parti deteriorate
- ✓ Controllo: reti e caldaie per eventuali perdite, durezza acqua di alimentazione
- ✓ Smontaggio delle serpentine degli scaldacqua, loro pulizia
- ✓ Disincrostazione delle caldaie ad acqua calda: dopo i primi sei mesi di funzionamento (caldaie nuove) poi ogni 2 o 3 anni a seconda dell'uso e dell'acqua utilizzata
- ✓ Controllo isolamenti termici ed eventuali rifacimenti
- ✓ Controllo ed eventuale sostituzione di giunti antivibranti
- ✓ Serraggio dei bulloni
- ✓ Verifica fissaggio dei corpi scaldanti ed eventuali ripristini
- ✓ Pulizia scarico fuliggine



- ✓ Verifiche/collaudi tecnici previsti da normativa specifica di materia sulla Caldaia da parte di tecnico specializzato in possesso dei requisiti di legge.

#### IMPIANTO ANTINCENDIO

La manutenzione degli estintori deve essere fatta nel rispetto delle norme tecniche di riferimento che definisce la periodicità degli interventi di manutenzione e le modalità di esecuzione. Si riassumono le fasi principali con le tempistiche variabili a seconda delle caratteristiche dell'estintore, già successive al controllo iniziale effettuato in fase di installazione:

- Sorveglianza - MENSILE da Responsabile Conduzione Tecnica
- Controllo periodico - SEMESTRALE da personale tecnico in possesso dei requisiti di legge
- Revisione programmata 24-60 MESI da personale tecnico in possesso dei requisiti di legge
- Collaudo 6-12 MESI da personale tecnico in possesso dei requisiti di legge

#### IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO

##### **M. Settimanale**

- ✓ Controllo: efficienza scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce), livello acqua vaschette di cacciata, pulizia sifoni griglie di scarico

##### **M. Mensile**

- ✓ Controllo: efficienza scarichi WC, scarichi a tempo, rubinetti, ecc.
- ✓ Controllo delle guarnizioni dei rubinetti
- ✓ Rigenerazione addolcitori, ove presenti, a seconda dell'uso e delle indicazioni dei fabbricanti, con immissione di sali ove necessario

##### **M. Semestrale**

- ✓ Revisione degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia, ecc.)

##### **M. Annuale**

- ✓ Pulizia pozzetti acque nere, a seconda dell'uso
- ✓ Controllo della potabilità acque di alimentazione, stato degli apparecchi sanitari (fessurazione, rotture) e relativi organi di fissaggio
- ✓ Verniciatura parti metalliche deteriorate



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. M.' or similar, located to the right of the logo.

## IMPIANTI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E MESSA A TERRA

### M. Settimanale

- ✓ Controllo esterno del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensione spie, posizione interruttore, stato dei fusibili)

### M. Mensile

- ✓ Controllo e serraggio morsetti
- ✓ Prova efficienza interruttori automatici (scatto)

### M. Semestrale

- ✓ Controllo interno del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie, telesalvamotori, interruttori magnetotermici, fusibili, differenziali, ecc. e sostituzione parti difettose

### M. Annuale

- ✓ Controllo efficienza di tutte le prese, interruttori, ecc. morsetti, collegamento a terra
- ✓ Verifica dell'impianto di messa a terra
- ✓ Verifica dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche (collegamenti, dispersori, parafulmini, ecc.)
- ✓ Verniciatura parti metalliche deteriorate

## IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE

### M. Giornaliera

- ✓ Controllo dell'efficienza delle lampade e stato dei corpi illuminanti (eventuali rotture, distacchi, ecc.)

### M. Settimanale

- ✓ Controllo efficienza prese ed interruttori

### M. Mensile

- ✓ Controllo efficienza impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni

### M. Semestrale

- ✓ Pulizia apparecchi illuminanti interni ed esterni
- ✓ Controllo della tenuta delle guarnizioni
- ✓ Regolazioni dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio



*Aut*

#### **M. Annuale**

- ✓ Controllo collegamenti elettrici e di terra
- ✓ Verniciatura parti metalliche corrose (sostegni, apparecchi)
- ✓ Sostituzione lampade secondo la loro vita utile

### ARREDI ED ATTREZZATURE

#### **M. Mensile**

- ✓ Controllo delle condizioni di conservazione delle attrezzature, accantonamento di quelle da riparare o sostituire, piccole riparazioni
- ✓ Controllo delle condizioni degli arredi (armadi, panche, ecc.) ed esecuzione di piccole riparazioni

#### **M. Annuale**

- ✓ Riparazione e sostituzione di arredi ed attrezzature ove necessario

### CAMPI IN ERBA NATURALE

#### **M. Settimanale**

- ✓ Segnatura del campo da gioco con idonea vernice

#### **M. Annuale**

- ✓ 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
- ✓ Diserbo selettivo nel periodo primavera – estate del manto erboso
- ✓ 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

#### **M. Periodica**

- ✓ Annaffiamento del manto erboso da aprile ad ottobre



*h.l.*

- ✓ 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

#### **M. Pluriennale**

- ✓ 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

VARIE

#### **M. Settimanale**

Controllo dell'efficienza ed operazioni di riparazione di apparecchiature e accessori diversi (asciugacapelli, maniglie porte, ecc.);

#### **M. Periodica**

- ✓ Operazioni di verifica e monitoraggio coperture/manufatti per possibile presenza di amianto

### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI**

Lo scopo della manutenzione straordinaria è quello di salvaguardare nel tempo le caratteristiche di sicurezza e di funzionalità delle strutture e degli impianti. Per conseguire tale risultato occorre svolgere, oltre alla manutenzione ordinaria e a quella programmata, azioni mirate per affrontare la normale usura delle strutture, degli impianti e delle finiture ed eventualmente ripristinare le normali condizioni di sicurezza venute meno.

#### **PARTI STRUTTURALI**

Le parti strutturali sono fondamentali per garantire l'incolumità e la sicurezza degli utenti: pertanto, il loro stato di conservazione e la loro manutenzione sono di estrema importanza.

Nel caso di eventi eccezionali, quali ad esempio situazioni transitorie di sovraccarico delle strutture, incendi o fenomeni naturali eccezionali (venti a velocità superiori a quelle previste o nevicate eccezionali, ecc.) che possono alterare il normale assetto strutturale o le caratteristiche meccaniche e funzionali delle parti strutturali, è opportuno e consigliato procedere ad una manutenzione straordinaria con verifica strutturale da parte di un tecnico abilitato mediante indagini e/o prove atte ad accertare la presenza dei requisiti statici originari, facendo adottare gli opportuni interventi atti a garantire il ripristino delle condizioni originali di sicurezza della struttura.

Le anomalie riscontrabili che compongono l'opera nel suo insieme sono le seguenti:

#### **A) OPERE IN MURATURA PORTANTE**



*M. L.*



- ✓ Degradamento della protezione preservante antifungo e antimuffa della superficie (causata da eccessiva umidità all'interno della struttura)
- ✓ Lesioni o fessurazioni verticali o orizzontali della muratura portante

## **B) STRUTTURE METALLICHE**

- ✓ Crepe, lesioni o cavillature
- ✓ Eventuali punti di innesco di corrosione della zincatura

## **C) PARTI METALLICHE DI GIUNZIONE**

- ✓ Eventuali punti di innesco di corrosione della zincatura

## **D) BULLONERIA**

- ✓ Allentamento del serraggio dei bulloni
- ✓ Eventuali punti di innesco di corrosione della zincatura

La manutenzione straordinaria delle parti strutturali, il cui programma viene analizzato nel capitolo successivo, deve essere eseguita da parte di una ditta specializzata, individuata dal Committente, che sia in grado di accertare la normale usura dei componenti e, nel caso di necessità, di riportare le parti strutturali alle loro condizioni originarie di sicurezza.

La manutenzione dovrà perciò porre particolare attenzione alle anomalie riscontrabili nelle parti strutturali analizzate nei precedenti punti "a, b, c, d"

Eventuali interventi atti a garantire il ripristino delle condizioni originali saranno i seguenti:

## **A) OPERE IN MURATURA PORTANTE**

### **A1) Degradamento della protezione preservante antifungo e antimuffa della superficie**

Pulire la superficie dalla polvere e procedere con asportazione di parti di intonaco deteriorato fino al raggiungimento dello strato di muratura, spicconando tutte le parti in degrado, applicare sulla superficie nuda uno strato di prodotto antimuffa e isolante, ripristino degli intonaci in precedenza rimossi e tinteggiatura con prodotti scaldanti e antimuffa dell'intera superficie della parete oggetto di intervento.

### **A2) Lesioni o fessurazioni verticali o orizzontali della muratura portante**

Pulizia delle superfici, mano di primer o altro promotore di adesione e ripristino delle lesioni con malte epossidiche bicomponenti colabili tixotropiche o similari. La presenza di crepe più larghe (oltre mezzo centimetro) e profonde, dovrà essere visionata da un tecnico specializzato per individuare il grado di pericolosità e gli interventi necessari.

## **B) STRUTTURE METALLICHE**



*Aut.*

### **B1) Crepe, lesioni o cavillature**

La presenza di cavillature è un elemento normale, ma se queste diventano "crepe" che raggiungono lo spessore di alcuni millimetri, procedere con la pulizia, carteggiatura con spazzola in ferro, riempimento delle crepe con materiale antiossidante e antiruggine per evitare l'ammaloramento delle parti in oggetto e la sua successiva perdita di compattezza.

### **B2) Eventuali punti di innesco di corrosione della zincatura**

Pulire la superficie interessata con spazzola di ferro, applicare a pennello una o più mani di invertitore di ruggine, successivamente stendere una finitura a pennello o a spruzzo di prodotto zincante a freddo.

## **C) PARTI METALLICHE DI GIUNZIONE**

### **C1) Eventuali punti di innesco di corrosione della zincatura**

Pulire la superficie interessata con spazzola di ferro, applicare a pennello una o più mani di invertitore di ruggine, successivamente stendere una finitura a pennello o a spruzzo di prodotto zincante a freddo.

## **D) BULLONERIA**

### **D1) Allentamento del serraggio dei bulloni**

Procedere alla verifica di tutta la bulloneria ed al corretto serraggio dei bulloni (eventualmente con chiave dinamometrica se prescritto dal tecnico per poter raggiungere una tensione di serraggio precisa). Sostituire eventuali parti mancanti con bulloni o dadi di pari diametro e resistenza.

### **D2) Eventuali punti di innesco di corrosione della zincatura**

Pulire la superficie interessata con spazzola di ferro, applicare una o più mani di invertitore di ruggine, e finitura a pennello o a spruzzo di prodotto zincante a freddo.

## **FINITURE**

Le finiture, quali pavimentazioni, parapetti, corrimano e tutti gli elementi fissi dell'arredo insieme alle parti non strutturali dei tamponamenti, assicurano il confort e la sicurezza degli utenti.

Oltre ad una loro corretta manutenzione e pulizia, anche per la sicurezza igienico sanitaria, è importante curare il ripristino, ed eventualmente sostituire, le parti che possono essere fonte di rischio per l'utenza.

Riguardano la manutenzione straordinaria:

- ✓ la sostituzione di piastrelle rotte o fessurate della pavimentazione e dei rivestimenti e il loro battiscopa;



- ✓ il ripristino delle fughe delle piastrelle;
- ✓ il ripristino delle impermeabilizzazioni;
- ✓ il ripristino di eventuali trattamenti superficiali, ignifughi o antiscivolo delle superfici;
- ✓ la sistemazione di arredi fissi danneggiati o fessurati;
- ✓ la sistemazione di elementi di sicurezza e arredo quali corrimani, parapetti e divisori, sia metallici che in altro materiale;
- ✓ la sistemazione ed il ripristino di elementi separatori del pacchetto di copertura, quali isolanti, coibenti e barriere al vapore;
- ✓ la sistemazione, il ripristino, il fissaggio e la corretta sigillatura di serramenti interni ed esterni, della relativa ferramenta e dei relativi vetri eventualmente presenti;
- ✓ la sistemazione di buche, avvallamenti e distacchi della pavimentazioni esterne dei marciapiedi e dei piazzali;
- ✓ il ripristino delle segnaletiche orizzontali e verticali, sia in interno che in esterno.

### IMPIANTI

Gli impianti sono direttamente responsabili della sicurezza degli utenti, ed il loro stato di conservazione, direttamente collegato agli interventi di manutenzione ordinaria, è fondamentale per assicurare la sicurezza e la continuità per la gestione dell'impianto sportivo.

Solo a titolo di esempio, possono essere annoverati alla stregua di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- ✓ sostituzione di porzioni di tubazioni idriche o idrauliche danneggiate o fessurate;
- ✓ sostituzione di cavi elettrici danneggiati;
- ✓ sostituzione di pompe, elettrovalvole, centraline, collettori e di altre parti funzionali agli impianti;
- ✓ interventi di ripristino, riparazione o sostituzione sulle parti elettriche ed elettroniche connesse agli impianti idrotermosanitari o termoidraulici;
- ✓ interventi di ripristino, riparazione o sostituzione sulle parti elettriche ed elettromeccaniche relative all'impianto elettrico;
- ✓ interventi di ripristino o sostituzione di corpi lampada, inclusi i materiali di consumo e lampadine;
- ✓ interventi di ripristino o sostituzione degli asciugacapelli

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che comportino modifiche agli impianti sono soggetti a rilascio di certificazioni di legge che devono essere conservate, registrate nel fascicolo dell'immobile e trasmesse in copia al Servizio Impiantistica Sportiva entro il 30 Novembre di ogni anno.



*[Handwritten signature]*