



COMUNE DI TRECATELLI

Area VI – LL.PP. e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CUSTODIA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI NONCHE’ DI MANUTENZIONE DI ALCUNE AREE VERDI DESTINATE AD USO AGGREGATIVO.

ALLEGATO 1: CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO

E PIANO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE SU IMPIANTI, IMMOBILI, AREE ESTERNE/AREE VERDI - CAMPI DA GIOCO

1. FINALITA’

Il Comune di Trecastelli è proprietario di diversi impianti sportivi e aree esterne annesse, nonché aree verdi con valenza aggregativa distribuite sul territorio dedicati prevalentemente al gioco del calcio e tennis, come di seguito indicate e descritte nella relazione tecnica di cui all’ALLEGATO 2 :

- Impianti sportivi siti in località Brugnetto – via dell’Industria – provvisti di palazzina spogliatoio per la pratica del gioco del calcio e di n. 2 campi da calcio, di cui uno idoneo per lo svolgimento di attività agonistica;
- Impianti sportivi siti in località Ponte Rio – Via 8 Marzo – provvisti di:
 - 1) palazzina spogliatoio per la pratica del gioco del calcio e tennis
 - 2) n. 1 campi da calcio, idoneo per lo svolgimento di attività agonistica;
 - 3) n. 2 campi da tennis in terra rossa, dotati di copertura pressostatica removibile;
 - 4) n. 1 campo polivalente;
- Palestra polivalente annessa a plesso scolastico sita nella Municipalità di Monterado – Via Aldo Moro (prioritariamente utilizzata dalla struttura scolastica, soprattutto in orario antimeridiano, e utilizzabile per altre attività sportive al di fuori delle attività scolastiche);
- aree verdi comunali denominate “Parco Sofia” a Passo Ripe, “Parco della Pace” a Ponte Rio, campo polivalente adiacente a al campo da calcio di Ponte Rio e campo polivalente in via Marconi a Monterado;

L’Amministrazione comunale, non disponendo di personale qualificato per poter gestire direttamente i suddetti impianti sportivi ed aree verdi annesse comunali intende affidare a terzi la gestione integrata degli stessi mediante affidamento di servizi, al fine di:

- consentire un utilizzo pubblico della struttura, diffondendo la pratica sportiva all'interno della comunità locale con particolare riferimento alla popolazione giovanile, ed articolato in un calendario di iniziative e misure idonee a tutelare il valore sociale della pratica sportiva e a facilitarne l'accesso anche ai cittadini portatori di handicap;
- dare piena attuazione all'art. 8 del D.lgs. n.267/2000, valorizzando tutte le forme associative, in particolare quelle sportive, operanti nel territorio comunale, per rafforzare la coesione sociale e l'integrazione di tutti i cittadini;
- realizzare, in linea con il principio di sussidiarietà ex art. 118 della Costituzione, una gestione del servizio a valenza sociale con la collaborazione di altri soggetti, quali le società sportive e/o le associazioni dilettantistiche e/o gli enti di promozione sportiva, che sono anche i fruitori dei servizi, secondo una prospettiva di gestione "partecipata";
- concorrere alla realizzazione sul territorio di attività di coordinamento e connessione con i progetti dell'Amministrazione comunale e con le attività di altre associazioni;
- improntare la gestione dei beni pubblici a criteri di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza, correttezza amministrativa e rispetto delle leggi e delle regole.

2. OGGETTO DEL SERVIZIO

L'affidamento di che trattasi ha per oggetto il servizio di gestione dei seguenti impianti sportivi ed aree verdi annesse con valenza aggregativa distribuiti sul territorio dedicati prevalentemente al gioco del calcio e tennis, come di seguito:

- SERVIZI DI GESTIONE, MANUTENZIONE e CUSTODIA degli Impianti sportivi siti in località Brugnetto – via dell'Industria – provvisti di palazzina spogliatoio per la pratica del gioco del calcio e di n. 2 campi da calcio, di cui uno idoneo per lo svolgimento di attività agonistica;
- SERVIZI DI GESTIONE, MANUTENZIONE e CUSTODIA degli Impianti sportivi siti in località Ponte Rio – Via 8 Marzo – provvisti di:
 - 5) palazzina spogliatoio per la pratica del gioco del calcio e tennis
 - 6) n. 1 campi da calcio, idoneo per lo svolgimento di attività agonistica;
 - 7) n. 2 campi da tennis in terra rossa, dotati di copertura pressostatica removibile;
 - 8) n. 1 campo polivalente;
- SERVIZI DI GESTIONE, MANUTENZIONE e CUSTODIA Palestra polivalente annessa a plesso scolastico sita nella Municipalità di Monterado – Via Aldo Moro (prioritariamente utilizzata dalla struttura scolastica, soprattutto in orario antimeridiano, e utilizzabile per altre attività sportive al di fuori delle attività scolastiche);
- SERVIZI DI MANUTENZIONE delle aree verdi comunali denominate "Parco Sofia" a Passo Ripe, "Parco della Pace" a Ponte Rio, campo polivalente adiacente al campo da calcio di Ponte Rio e campo polivalente in via Marconi a Monterado.

1. L'affidamento di servizi ha ad oggetto:

- a) la gestione, manutenzione e custodia degli impianti sportivi calcio e tennis sopra elencati e la manutenzione delle aree verdi sopra specificate a valenza aggregativa del Comune di Trecastelli, tutti con le relative pertinenze, da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano compatibilmente con la natura e le caratteristiche funzionali e di sicurezza degli impianti ed aree, comprensive dei servizi strumentali di funzionamento degli impianti (ed aree), quali apertura, chiusura, custodia e pulizia, oltre alla manutenzione ordinaria così come analiticamente specificato nel presente capitolato speciale d'appalto;

- b) l'organizzazione delle attività in essi praticabili secondo le modalità contenute nel progetto tecnico che sarà presentato in sede di procedura di affidamento;
- c) la conduzione degli impianti tecnologici e il compimento di quanto necessario per il regolare funzionamento dei beni affidati in gestione;
- d) ulteriori servizi specificati nello schema di contratto allegato al presente avviso;
- e) gli impianti sportivi, le aree verdi e le loro pertinenze e le attrezzature in esso presenti sono consegnati all'affidatario nelle effettive condizioni di manutenzione e funzionalità in cui si trovano, e conosciute dall'operatore economico, con le certificazioni, collaudo ed autorizzazioni in essere.
- f) al momento della consegna degli impianti ed aree da gestire, sarà redatto dalla Stazione Appaltante apposito verbale di consistenza, sottoscritto dall'Aggiudicatario. Analogo verbale verrà redatto al termine dell'affidamento di servizi, al fine della ricognizione dello stato di riconsegna delle attrezzature, impianti ed aree.

La gestione degli impianti comprende, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- l'apertura, la chiusura, la pulizia e sorveglianza del complesso sportivo, ivi compresi gli impianti e le attrezzature esistenti;
- la conduzione e la gestione degli impianti tecnologici;
- il funzionamento degli impianti sportivi, delle attrezzature e dei servizi annessi;
- la manutenzione ordinaria del complesso sportivo e delle aree verdi di pertinenza, ivi incluso lo sgombero neve e la pulizia dei vialetti perimetrali dell'impianto, con un minimo di 4 sfalci annuali nelle aree verdi;
- la direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa.

A fronte delle attività di cui sopra, l'affidatario ha diritto di incassare direttamente le tariffe ed i proventi derivanti dall'uso del complesso sportivo e ricreativo da parte di terzi, nonché da altre attività eventualmente previste dal progetto gestionale (es. gestione attività pubblicitaria/sponsorizzazioni), con obbligo di rendicontazione finale degli incassi al termine di ogni esercizio finanziario.

2.1. STANDARD MINIMI DI SERVIZIO DA GARANTIRE

Accessibilità al pubblico	Parametro	Standard minimi di servizio
Periodo minimo di apertura dell'impianto	Nr. giorni di apertura nel periodo aprile/ottobre inclusi	170 giorni per anno solare, ivi incluse almeno 5 delle seguenti festività: <ul style="list-style-type: none"> · Pasqua · Lunedì dell'Angelo

		<ul style="list-style-type: none"> · 25 aprile · 1° maggio · 2 giugno · 15 agosto · 22 ottobre (Festa patronale)
	Periodo da novembre a marzo inclusi	deve essere garantita l'apertura al pubblico in funzione delle richieste dell'utenza nella fascia oraria 14,00 – 20,00, fatte salve le seguenti festività: 1 gennaio - 6 gennaio - 1 novembre - 8 dicembre - Natale – S Stefano
Orari minimi di apertura dell'impianto	Monte ore di apertura settimanale periodo aprile/ottobre inclusi	monte ore complessivo settimanale quantificato in 25 ore di apertura al pubblico. In caso di settimane comprendenti giornate di festività di cui al punto precedente, il monte ore complessivo non deve essere integrato.

2.2. UTILIZZO DEI COMPLESSI SPORTIVI

Nella gestione degli impianti, il gestore dovrà assicurare il rigoroso rispetto del D.M. 18 marzo 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi", per quanto applicabile.

L'impianto potrà essere adibito, in via eccezionale e previa autorizzazione del Comune, anche per lo svolgimenti di manifestazioni a carattere ricreativo e analoghe, sempre che sia stata ottenuta l'agibilità per tali usi.

Il gestore si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile derivante dall'operato, anche omissivo, del proprio personale e per qualsiasi azione o intervento effettuato che sia stato causa di danno alla funzionalità dell'impianto e/o delle attrezzature.

Il Comune potrà chiedere la consegna dell'elenco dei lavoratori occupati e/o avviati al lavoro negli impianti, nonché della documentazione comprovante l'assolvimento degli obblighi in materia previdenziale ed assistenziale.

L'uso degli impianti sportivi può essere concesso alle scuole cittadine per esercitazioni e manifestazioni ginniche/didattiche, a Società e gruppi sportivi, ad Enti di formazione sportiva e a gruppi di cittadini che intendono organizzare singole manifestazioni o esercitazioni sportive senza discriminazione alcuna, dando la precedenza nell'ordine a quelli del Comune ed, infine, ai richiedenti di altri Comuni.

La palestra di Monterado è prioritariamente utilizzata dalla struttura scolastica, soprattutto in orario antimeridiano, ed è utilizzabile per altre attività sportive al di fuori delle attività scolastiche.

Al Comune è riservato l'uso gratuito delle strutture per ogni manifestazione ufficialmente organizzata e gestita o patrocinata dal Comune stesso, fino ad un massimo di 15 (quindici) giornate l'anno per ciascun impianto sportivo in gestione, ed inoltre per lo svolgimento di attività di promozione sportiva in ambito scolastico, purché questi non siano concomitanti con eventuali gare sportive calendarizzate nell'impianto e siano richiesti al gestore con un preavviso minimo di 30 (trenta) giorni.

Per tali manifestazioni il gestore si obbliga a mettere a disposizione il personale di servizio e quanto necessario alla realizzazione delle stesse. Qualora l'utilizzo comporti un considerevole aumento dei consumi relativi alle utenze e/o impiego straordinario del personale addetto alla custodia, alla sorveglianza e alla manutenzione dell'impianto, il Comune può concordare con il gestore le modalità ed i termini di un eventuale rimborso delle relative spese.

2.3. INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO TECNICO - STRUTTURALE

Il gestore potrà realizzare interventi di miglioramento tecnico-strutturali al fine di ottimizzare la gestione del complesso sportivo.

L'esecuzione delle opere suddette dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Tecnico del Comune.

In tale eventualità dovranno essere previste, nell'atto di autorizzazione, le modalità, le tempistiche e l'eventuale partecipazione del Comune alla realizzazione degli interventi.

Per tali opere trovano applicazione le disposizioni del codice dei contratti pubblici.

Al termine dei lavori, previa verifica da parte dei tecnici comunali, le opere saranno acquisite in proprietà del Comune senza che all'affidatario competa alcuna indennità o compenso di sorta.

2.4. OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO

PULIZIE E MANUTENZIONE ORDINARIA DEL COMPLESSO

Il gestore deve provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'impianto, alla pulizia dei locali ed a quant'altro si renda necessario per garantire la funzionalità degli impianti che non rientri tra gli oneri di manutenzione straordinaria a carico del Comune.

La manutenzione ordinaria è l'insieme delle azioni manutentive che, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 380/2001, riguardano "opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" in modo tale da garantire la funzionalità dell'immobile e degli impianti ad esso connessi ed evitarne il possibile degrado. Le attività da intendersi ricomprese nella definizione di manutenzione ordinaria, nonché le modalità di riscontro sulla corretta esecuzione delle stesse e di verifica periodica degli impianti tecnologici presenti sono dettagliate nell'Allegato "A2", facente parte integrante del presente capitolato.

Il gestore è tenuto a dotarsi delle attrezzature e dei prodotti necessari al corretto svolgimento del servizio. L'attività di pulizia e di manutenzione dovrà essere svolta in modo da non arrecare disturbo agli utenti ed intralcio al regolare andamento delle attività sportive/ricreative. Fanno carico all'affidatario la sorveglianza e custodia dell'impianto e delle attrezzature, l'apertura e chiusura dello stesso mediante proprio personale, anche nel caso in cui l'impianto venga temporaneamente concesso in uso dal Comune ad altri Enti, Associazioni ed organizzazioni sportive.

Il gestore si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile derivante dall'operato, anche omissivo, del proprio personale e per qualsiasi azione o intervento effettuato che sia stato causa di danno alla funzionalità dell'impianto e/o delle attrezzature. Il personale impiegato presso gli impianti sportivi dovrà risultare in regola con le normative vigenti. Il Comune potrà chiedere la consegna dell'elenco dei lavoratori occupati e/o avviati al lavoro negli impianti, nonché della documentazione comprovante l'assolvimento degli obblighi in materia previdenziale ed assistenziale.

UTENZE – CONFORMITA' – TRIBUTI

Il gestore dovrà adempiere agli obblighi in materia di tributi comunali, previsti dai regolamenti comunali vigenti, provvedendo in particolare, una volta stipulato il contratto, alla presentazione all'Ufficio Tributi del Comune della dichiarazione di inizio occupazione ai fini TARI (Tassa sui rifiuti).

SPESE A CARICO DEL GESTORE

Sono a carico dell'affidatario tutte le spese connesse alla gestione dei servizi oggetto di affidamento, nonché all'assunzione degli obblighi di cui al presente bando, inclusi tributi, canoni e spese contrattuali.

3. DURATA

1. La durata del contratto sarà di 3 anni, eventualmente rinnovabili per ulteriori 3 anni (3+3), decorrenti dal 01/01/2024.
 2. Per dichiarati e prevalenti motivi di pubblico interesse, il Comune potrà in ogni tempo revocare o sospendere temporaneamente la validità del contratto, nel qual caso il soggetto affidatario non avrà diritto a nessun compenso aggiuntivo né ad alcuna indennità e/o contributo.
-
1. Qualora gli impianti sportivi vengano assegnati a soggetto diverso dagli attuali gestori, questi ultimi hanno l'obbligo di lasciare liberi gli impianti in gestione e nello stato per poter essere riconsegnati al Comune di Trecastelli, al fine della consegna degli stessi al nuovo gestore dal 01/01/2024. Gli impianti potranno continuare ad essere utilizzati, dai gestori uscenti, esclusivamente per completare eventuali tornei federali provinciali o regionali con applicazione delle tariffe comunali vigenti, per tutta la durata della stagione sportiva in corso, al fine di salvaguardare l'esistenza e la piena attività della scuola-calcio e/o tennis e del settore giovanile in genere.

3. Al fine di garantire l'uso pubblico della struttura sportiva in oggetto, l'affidatario dovrà sempre garantire il funzionamento della stessa, fatto salvo il verificarsi delle seguenti circostanze speciali o eventi analoghi:

- discontinuità nelle forniture di energia elettrica, acqua, combustibile, ecc.
- indisponibilità di pezzi di ricambio indispensabili al funzionamento dell'impianto;
- interventi manutentivi che si protraggano oltre i tempi previsti, per giustificati motivi;
- gravi danni agli impianti che non consentano la riapertura in tempi brevi delle strutture.

4. CORRISPETTIVO DELL'AFFIDAMENTO A BASE D'ASTA - AMMONTARE DEL CONTRATTO

1. **Il corrispettivo annuale dell'affidamento, a base d'asta in ribasso, è pari ad € 29.000,00** omnicomprendente oltre IVA, corrispondente al contributo a ristoro individuato dalla Amm.ne avendo a riguardo le caratteristiche specifiche degli impianti sportivi, da ritenersi privi di valenza economica e a spiccata valenza sociale, aggregativa e preventiva delle forme di disagio.
2. Il Canone di locazione annuale dell'affidamento, non soggetto a base d'asta, è pari ad € **10.460,00** omnicomprendente oltre IVA, corrispondente al canone di locazione imposto, avendo a riguardo le caratteristiche specifiche degli impianti sportivi privo di valenza economica.
3. Le utenze (gas-acqua-energia elettrica) degli impianti assegnati (fatta eccezione per gli impianti sportivi di Ponte Rio di cui al successivo punto 7), sono a carico del Comune di Trecastelli fino a concorrenza dei consumi medi calcolati per tali utenze negli ultimi due anni (2022/2023). Le eccedenze annue, rispetto alle medie di cui sopra, saranno imputate al soggetto gestore. Il relativo importo sarà determinato moltiplicando il consumo eccedente per il costo medio complessivo dell'anno di riferimento (per costo medio complessivo si intende il rapporto tra la spesa totale desunta dalle fatture dei singoli fornitori per le letture dall'01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno e il consumo, per il medesimo periodo, espresso in kWh, mc, Smc).
Non si procederà alla richiesta di rimborso per importi inferiori ad euro 20,00;
4. Per i soli impianti sportivi di Ponte Rio, la spesa complessiva per le utenze inclusa quella relativa alla copertura pressostatica, è anticipata dal Comune di Trecastelli, fatto salvo un parziale rimborso forfettario della spesa quantificata in euro 3.500,00 omnicomprendente/annuo IVA inclusa a carico del gestore. Le eccedenze annue, che superano del 10% la predetta spesa, saranno ripartite a consuntivo come segue: al concedente spetta il 15% ed al soggetto gestore spetta l'85% della spesa eccedente.
5. Il valore complessivo presunto dell'affidamento di servizi è stimato in euro **42.960,00** annui omnicomprendenti oltre IVA; l'importo complessivo presunto dell'affidamento viene calcolato sommando il corrispettivo annuale dell'affidamento, a base d'asta, all'importo annuo pagato al Comune a titolo di locazione al valore delle utenze oltre alle spese delle utenze a carico del gestore, come di seguito indicati:
 - Corrispettivo annuale omnicomprendente **a base d'asta € 29.000,00/annuo** oltre IVA.
 - Canone locazione omnicomprendente fissato dall'Ente € **10.460,00/annuo** oltre IVA.
 - Utenze corrisposte dal gestore € **3.500,00** omnicomprendente/annuo quale contributo per il pagamento delle Utenze dell'Impianto di Ponte Rio, così come previsto al punto 4.4.
 - Il valore dell'affidamento per tutta la durata del contatto (tre anni + 3) ammonta pertanto ad € **257.760,00** omnicomprendente oltre IVA.

5. MANUTENZIONE ORDINARIA COMPRESA NELL'APPALTO

- 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 rendono necessari in caso di avaria o anomalo funzionamento, in particolare riguardo alle componenti impiantistiche ed alle parti soggette a frequenti movimenti (es: serramenti) ed usura.
- 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.
- La verifica della eventuale "straordinarietà" della manutenzione verrà volta per volta valutata in contraddittorio con i tecnici dell'Ufficio Tecnico, con riferimento a quanto indicato dall'art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed in considerazione della eventuale mancata manutenzione ordinaria che possa aver influito sullo stato di conservazione e sulla funzionalità delle strutture e dei relativi impianti; solo qualora l'intervento manutentivo necessario venisse ritenuto avere il carattere straordinario, potrà essere a carico del Comune.
- Si riportano di seguito gli interventi e le verifiche periodiche da eseguire a cura del gestore del servizio. 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.
- Con riferimento a quanto sopra precisato riguardo agli interventi straordinari, tali elenchi, se puntualmente ed adeguatamente compilati, potranno costituire valide fonti di informazioni ai fini delle valutazioni da porre in atto, in assenza dei quali il Comune potrebbe anche non ritenersi tenuto ad eseguire gli interventi manutentivi, ancorché di natura straordinaria.
- Il gestore è tenuto a dotarsi dell'attrezzatura necessaria per un corretto svolgimento delle attività, degli indumenti degli operatori, dei detergenti, dei solventi e dei detersivi, dei disinfettanti, della carta igienica, delle salviette, delle salviettine di carta monouso, delle scope, degli spazzoloni, delle spugne e degli stracci e di ogni altro prodotto, strumento ed attrezzatura necessaria. La pulizia e la manutenzione degli impianti dovranno essere svolte in orari tali da non arrecare disturbo agli utenti ed intralcio al regolare andamento delle attività sportive.
- Il gestore entro il 31 marzo di ogni anno dovrà presentare al Comune il resoconto degli interventi di manutenzione ordinaria effettuati nel precedente anno solare e copia dei certificati redatti da personale abilitato ai sensi delle norme vigenti ed attestanti l'avvenuta verifica periodica degli eventuali impianti tecnologici.
- Tutte le operazioni manutentive dovranno essere svolte nel rispetto del D.Lgs. 81/2008, nonché del D.M. 37/2008 per quanto attiene agli impianti.

A) IMPIANTI TECNOLOGICI

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

Trimestrale: 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, interruttori magneto-termici, 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

Andranno altresì effettuati, soprattutto in caso di guasto i seguenti interventi:

Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico dell'intero complesso sportivo e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL;

Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici, se danneggiati accidentalmente o in conseguenze dell'uso;

Fornitura e sostituzione di lampade interne ed esterne di qualsiasi tipo.

Impianti termici: Dovrà essere effettuata la conduzione, la manutenzione e l'assunzione dell'incarico di terzo responsabile di tutti gli impianti termici. La manutenzione comprende tutte le attività previste per Legge. Deve essere designato il soggetto che assume l'incarico di "Terzo Responsabile", investito dei compiti e della responsabilità di cui alla normativa vigente.

Impianti antincendio: con le scadenze periodiche stabilite dalla normativa antincendio andranno effettuate le verifiche degli estintori. Attualmente la frequenza delle verifiche è semestrale. Dovrà essere compilato e consegnata copia del registro antincendio.

Impianti idraulici: verifica dei sistemi idraulici di carico e scarico con ispezione anche nei cavedii per accertare ed eliminare eventuali perdite, intasamenti e malfunzionamenti dei sistemi (semestrale),

Manutenzione, pulizia periodica e spurgo di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari nonché delle relative condotte;

Riparazione di cassette di scarico, con eventuale sostituzione di galleggianti, catenelle, pulsanti, ecc...;

Sostituzione di sanitari danneggiati ove il danno sia stato causato dal gestore o da terzi dal medesimo autorizzati ad usufruire dell'impianto;

Riparazione di rubinetteria;

Sostituzione di filtri, guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.;

Le verifiche periodiche e le manutenzioni degli impianti devono essere affidate a ditte abilitate, tramite contratto, che andrà trasmesso in copia al Comune. 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

- verifiche mensili: pozzetti acque nere e bianche: 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 etc.); derattizzazione ove necessario;

- verifiche settimanali: verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri.

- verifiche semestrali: controllo delle condizioni delle chiusure mobili, (porte, finestre, parti soggette in genere a movimento e usura) con eventuale esecuzione di piccoli interventi;

- verifiche annuali: controllo stato delle coperture e dei rivestimenti esterni; riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate; 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 con frequenza periodica o in caso di guasto i seguenti interventi:

- 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 (carta, sapone, ecc.)

- interventi annuali: volto all'accertamento del permanere dei requisiti di sicurezza, stabilità ed efficienza tecnica dei soffitti, 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; manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafole a protezione dei bocconi dei coperti; manutenzioni di tratti di grondaia bucati e dei giunti delle grondaie in caso di stillicidi; sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti; sistemazione dei pluviali sfilati, riparazione di tratti ammalorati e pulizia dei pozzetti alla base; riparazione e/o sostituzione di ferramenta e di organi funzionali (serrature, chiavi, catene, lucchetti); riparazione dei telai di infissi e di serramenti; sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza, a causa di rotture accidentali; eliminazione di infiltrazioni di acqua, se dovute a perdite di tubazioni, valvole e rubinetti, in conseguenza dell'uso o di danno accidentale; sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate.

- interventi triennali: tinteggiatura dei locali interni con presenza di pubblico, corridoi di accesso e comunque all'occorrenza in caso di particolari necessità (es: imbrattamenti); riverniciatura di parti in legno con trattamenti adeguati per quelle presenti all'esterno.; 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 metallo.

C) ARREDI/ATTREZZATURE

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 danneggiati o comunque ammalorati dovranno essere sostituiti all'occorrenza con beni analoghi.

E' facoltà del gestore 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 gestore al termine della concessione potrà asportare le attrezzature, gli arredi rimovibili e quanto possa essere rimosso senza arrecare 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) AREE E PERTINENZE ESTERNE, PARCHI GIOCHI.

Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti e delle griglie di raccolta acque piovane con asportazione di foglie e terriccio, sostituzione botole rotte, ecc.); riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.; riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno; verniciatura periodica e/o secondo necessita di ringhiere, parapetti interni ed esterni e delle opere di metallo e legno; sgombero neve e pulizia dei marciapiedi perimetrali dell'impianto; allontanamento di eventuali rifiuti abbandonati ed asportazione di eventuale fogliame; sfalcio periodico delle erbe dalle aree esterne, secondo necessità e relativo smaltimento del materiale di risulta in discarica **con un minimo di CINQUE sfalci annuali** contenimento a mezzo potatura di siepi e cespugli, anche in aree di pertinenza; qualora il gestore intenda eseguire nuove piantumazioni, queste dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune; a tal fine andrà presentata una relazione tecnica dei lavori da eseguire; raccolta ed allontanamento dei rifiuti dalle aree circostanti l'impianto. Al gestore compete la manutenzione e pulizia delle aree esterne e delle aree a verde con il taglio dell'erba quando questa abbia un'altezza da terra superiore ai 15 cm con il conferimento in discarica del materiale di risulta e lo sgombero della neve dai vialetti interni dei complessi.

E) IMPIANTI SPORTIVI E DEI CAMPI DA GIOCO.

- servizio di apertura e chiusura dei cancelli di ingresso;
- riparazione di parti della rete di recinzione, cancelli, ecc.;
- riparazione di parti fisse e mobili dei campi di gioco (quali porte, reti, bandierine, tabelloni, retine, fasce elastiche ecc.);
- fornitura e sistemazione di lampade di qualsiasi tipo;
- verniciatura, secondo necessità, di ringhiere, parapetti interni ed esterni e delle opere di metallo e legno;

Operazioni pre-partita:

- 1) Taglio dell'erba: Questa operazione deve essere eseguita mediante tosaerba rotativo munito di raccoglitore ad un'altezza di cm 3,5.

2) Tracciatura delle righe di gioco mediante botte irroratrice a vernice, con doppio passaggio in caso di condizioni atmosferiche avverse.

Operazioni post-partita

1) Raccolta manuale di rifiuti eventualmente depositati sul terreno di gioco (carte, cerotti, garze, bicchieri, bottiglie, ecc).

2) Rullatura singola con rullo specifico avente una larghezza di cm 160 ed un peso di kg 180 massimo: tale operazione non deve essere eseguita in maniera incrociata.

3) Rizollatura manuale delle microasperità formatesi durante la partita, mediante miscela di seme specifico da campo sportivo e sabbia silicea in ragione di 1,5 kg su 100 kg di substrato.

4) Retatura mediante rete livellatrice a maglia sciolta dell'intera superficie per uniformare la miscela di sabbia e seme distribuita, mantenendo la planarità del campo: tale operazione permette anche di rimuovere ed asportare materiale vegetale in eccedenza.

Infatti la rete, grazie alla sua struttura trascina con sé tutte le particelle vegetali mobili caricandosi: quindi sarà necessario durante l'esecuzione, pulirla frequentemente.

CONCIMAZIONI E TRATTAMENTI FUNGICIDA

Si prevede almeno un trattamento per combattere le foglie larghe presenti nel manto erboso, mediante impiego di botte a irrorazione costante specifica per verde sportivo, portata da trattatrice munita di gomme anti costipamento (aprile).

Si prevedono almeno due trattamenti fungicidi, per evitare in prevenzione lo sviluppo di patologie fungine particolarmente dannose nel primo anno di maturazione del manto erboso. Operazione da eseguirsi con le stesse metodologie dei diserbi sopramenzionati (giugno e agosto).

Si prevedono almeno quattro trattamenti con concimazione granulata con formulati specifici per tappeti erbosi con azoto a cessione programmata in dose di 40 gr/mq (marzo, maggio, agosto e ottobre).

Il Responsabile Area 6° LLPP - Patrimonio
Dott. Ing. Stefano Caiterzi