



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

Provincia di Pisa

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLE AREE SPORTIVE ELENCO DELLE PRINCIPALI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI

La manutenzione ordinaria, è carico del concessionario, comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture anche degli edifici, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

L'elencazione e la descrizione seguente è indicativa e non esaustiva.

PER I CAMPI IN ERBA ED OPERE FUNZIONALI:

- mantenimento erba;
- diserbo selettivo;
- sabbiatura;
- trasemina;
- concimazioni;
- antigerminello;
- concimazioni;
- sfalci;
- irrigazioni;
- livellamento;

ed in particolare:

MANUTENZIONE ORDINARIA FUNZIONALE AI CAMPI DA GIOCO

- taglio periodico del manto erboso;
- tosatura siepi ed arbusti;
- riporto a livellamento terreno;
- concimatura e seminatura;
- zollatura;
- bagnatura e semina;
- verniciatura periodica dei paletti di ferro e dei cancelli di recinzione;
- riparazione di parti della rete di recinzione;
- riparazione di parti fisse e mobili dei campi di gioco (quali porte, reti, bandierine, tabelloni, retine).

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE IMMOBILI

Edifici ed interventi murari in genere

- sistemazione e sostituzione elementi di copertura;
- sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta;

- 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, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti;
- manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione sfiati/aeratori;
- rappezzi della copertura impermeabile del tetto dove necessario;
- eliminazione di infiltrazioni di acqua;
- sigillatura di pareti esterne dove necessario;
- rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti;
- riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti;
- ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni;
- 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..

Fognature e scarichi e depuratori

- sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassati;
- sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali;
- rimessa a quota delle vasche biologiche e/o degrassatori e dei pozzetti, sostituzione dei sifoni nonché sistemazione dell'area circostante;
- sostituzione di sigilli o coperchi dei pozzetti e delle vasche biologiche;
- manutenzione in perfetta efficienza dell'impianto di depurazione reflui (Crespina), compreso, pompe, soffianti e quant'altro;
- espurghi periodici.

Serramenti ed infissi edifici

- sostituzione di ferramenta e di organi funzionali;
- sistemazione dei telai di infissi e serramenti;
- sostituzione non per usura di alcuni serramenti esterni;
- verniciatura conservativa di infissi e serramenti;
- stuccatura perimetrale di infissi e serramenti;
- sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza.

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 dei fabbricati sia incassate che esterne;
- riparazioni di perdite in tubazioni interrate ove necessario l'impiego di macchine escavatrici fino al limite di proprietà;
- avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scaldacqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione;
- riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso relative sostituzioni;
- manutenzione efficiente dei pozzi artesiani, compreso pompe idrauliche di sollevamento e parti elettriche.

Impianti elettrici (in generale)

- manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL, nonché sostituzione del quadro e dei cavi per radiali principali;
- sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici;

- manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplificatori, impianti antincendio, con esclusione degli impianti antintrusione e di sollevamento;
- fornitura e sostituzione di lampade ed accessori interni ed esterni di qualsiasi tipo;
- verifiche periodiche degli impianti elettrici, meccanici, antincendio con le modalità e frequenze prescritte dalla normativa vigente e dagli standards UNI;
- manutenzione di quadri elettrici in genere con verifica delle connessioni, prova delle protezioni, manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione con eventuale
- sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti;
- verifica di impianti di messa a terra, compreso il costo dei relativi oneri;

Impianti di illuminazione campi

- sostituzione lampade esauste;
- controllo fissaggi fari;
- sostituzione e/o integrazione eventuali elementi di fissaggio usurati (viti, piastre, bulloni, ecc.);
- controllo periodico del grado di usura delle parti in vista. Riscontro di eventuali anomalie;
- ripristino dello strato protettivo dei pali quando occorre;
- sostituzione dei pali e dei relativi elementi accessori secondo la durata di vita media fornita dal produttore;
- sostituzione delle lampade a periodicità variabile a seconda del tipo di lampada utilizzata:
 - ad incandescenza; a ricarica; a fluorescenza; alogena; compatta;
- pulizia della coppa e dei riflettori mediante straccio umido e detergente.

Aree esterne di pertinenza

- manutenzione viabilità interna ed aree di sosta, rappezzi di conglomerato, ripristini, ecc (> mq. 5 man. straordinaria);
- sistemazione percorsi pedonali in lastre con eventuale sostituzione di alcune parti;
- manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione chiusini e griglie 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 secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 20 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta;
- lavorazione del terreno ed annaffiatura in presenza di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato) di recente impianto, secondo le modalità concordate con i tecnici del Servizio Manutenzioni del Comune.

Pronto intervento

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 ai tecnici comunali per i ripristini od agli altri enti preposti (Enel, Vigili del fuoco, ecc.).

Sistemi antincendio

- controllo, revisione e collaudo di estintori di ogni tipologia, come previsto dalla norma UNI 9994 compreso sostituzione di estinguente come da legge;
- controllo semestrale, ordinaria manutenzione, registrazione e oliatura di tutti i meccanismi di apertura a spinta (maniglioni antipánico) e tipologie di porte tagliafuoco, compreso

maniglioni, maniglie, sganci termici ed elettromagnetici, in ottemperanza al D.M. 3.11.2004;

- controllo semestrale, lampade d'emergenza come previsto dalla normativa specifica di settore (CEI 64-52, CEI 64-8/7, D.M. 18.03.96, D.M. 10.03.98, D.M. 22.02.06, D.Lgs. 81/08).

MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO LE NORME UNI-CTI, - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI

Impianto termico

- prova di accensione dell'impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature presenti in centrale termica, controllo del corretto riempimento d'acqua dell'impianto, verifica vasi di espansione, eventuale sfogo aria in centrale termica e nelle sottocentrali dove esistono;
- compilazione del libretto di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate;
- Collocazione all'esterno della centrale termica di una targa con indicati i dati relativi alla fascia oraria di riscaldamento prevista.

Brucciatori

- manutenzione ordinaria e la pulizia del bruciatore essere eseguita due volte l'anno se l'utilizzo è stagionale, oppure tre volte l'anno se l'utilizzo è continuativo, e comunque ogni qual volta ciò si rendesse necessario;
- regolazione della combustione essere eseguita ogni tre mesi e comunque ogni qual volta ciò si rendesse necessario;
- riparazione, revisione, sostituzione, parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto;

Resta esclusa l'eventuale integrale sostituzione del bruciatore.

Generatore di calore

- pulizia eseguita due volte l'anno: una prima dell'inizio di ogni stagione termica e la seconda durante il corso dell'esercizio stagionale, oltre ad ogni qual volta si rendesse necessario;
- pulizia, come sopra descritta, sempre eseguita prima di ogni riaccensione nei casi di periodi di inattività superiori ad un mese;
- controllo della combustione eseguito secondo quanto prescritto dalle disposizioni legislative in materia per verificarne il rendimento;
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto.

Resta esclusa la riparazione del generatore di calore qualora oltre il 30% dei tubi da fumo risultino deteriorati.

Pompe di circolazione

- manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rende necessario;
- riparazione e/o sostituzione parziale o completa della pompa.

Vasi di espansione

Vaso chiuso:

- Verifica annuale delle pressioni di precarica progettuali
- Verifica trimestrale dell'integrità del vaso e delle apparecchiature collegate (pressostati, apparecchiature di livello, elettrovalvole, etc.)
- Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale

integrale sostituzione del vaso di espansione (corredato della certificazione prevista dalla normativa vigente, rilasciata dagli organi preposti, per vasi di capacità superiore a 25 litri)

Vaso aperto:

- Verifica annuale dello stato d'uso e di funzionamento di tutti i componenti (rubinetti e galleggianti).
- Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto

Rete e valvole di C.T.

- controllo trimestrale funzionamento e stato tenute, manutenzione preventiva e programmata almeno annuale, oltre ad ogni volta si rendesse necessario.
- riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto (saracinesche, valvole di regolazione, di intercettazione, di sfiato, scaricatori di condensa, filtri e riduttori di pressione per acqua, gruppi di riempimento, etc..).
- controllo e ripristino delle coibentazioni in Centrale termica, nelle sottocentrali e lungo tutta la rete di distribuzione.
- controllo ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria.
- riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o arrecare danni, fino ad un massimo complessivo annuale del 10% della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento al di fuori della Centrale Termica. Restano comprese tutte le sostituzioni e riparazioni della rete di distribuzione all'interno della Centrale Termica.

Sicurezza e controllo

- controllo annuale degli organi di sicurezza e di protezione (destinati a prevenire l'entrata in funzione degli organi di sicurezza).
- controllo annuale delle valvole di sicurezza sia ad impianto inattivo, provocandone manualmente l'apertura per assicurarsi che non siano bloccate, sia in esercizio a pressione leggermente maggiori della pressione di taratura, per accertarsi che comincino a scaricare.
- controllo annuale dei termostati di regolazione e/o di blocco, e delle valvole di intercettazione del combustibile, aumentando la temperatura sino al loro intervento al valore stabilito.
- controllo annuale dei pressostati di regolazione e/o di blocco;
- controllo annuale di visibilità degli indicatori di livello sia del tipo a tubo trasparente che a riflessione, ed in caso di perdite o trasudamenti verifica dello stato delle guarnizioni.
- verifica annuale di tutti i termometri e tutti i manometri; in caso di malfunzionamento, dovranno essere sostituiti.
- controllo annuale del corretto funzionamento di tutte le apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico dove installate.
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di qualsiasi organo di sicurezza, di protezione, di segnalazione e di controllo.

Nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza dovrà essere data immediata comunicazione al Servizio Manutenzioni del Comune, ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati agli Enti di verifica e controllo preposti.

Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria.

- controllo trimestrale dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria e relative valvole miscelatrici.

- pulizia chimica o meccanica annualmente, al termine della stagione di funzionamento, ed ogni qual volta si rendesse necessario.
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto.

Quadri e linee elettriche di C.T. .

- controllo semestrale dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici.
- controllo annuale dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche di centrale termica.
- verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni due anni.
- verifica dell'efficienza dei punti luce all'interno dei locali Centrale termica e Sottocentrali.
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di componenti quali interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di qualsiasi tipo, morsetti, etc..

Pulizie locali C.T. e Condotti scarico fumi

- pulizia a fondo dei locali delle centrali termiche e delle apparecchiature in esse installate almeno due volte all'anno e tutte le volte che si rende necessario.
- fornitura dei materiali di consumo e rimozione dei materiali di risulta dai locali.
- pulizia annuale delle fuliggini di tutti i condotti del fumo, dei raccordi del generatore e del camino, con sigillatura di eventuali fenditure
- controllo annuale del tiraggio all'ingresso della camera di combustione e alla base del camino.

Corpi scaldati

- controllo ed eventuale ripristino della corretta funzionalità di ogni corpo scaldante mediante pulizia, sfogo aria, prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento
- sostituzione componenti difettosi compresa l'eventuale sostituzione integrale del corpo scaldante.

Ventilatori, ventilconvettori, termoconvettori, fan-coils:

- pulizia trimestrale dei filtri e verifica del funzionamento del ventilatore.
- pulizia semestrale delle batterie di scambio termico.
- riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, esclusa l'eventuale integrale sostituzione del ventilconvettori / termoconvettori / fan-coils, in caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio.

Libretto di centrale.

Compilazione ad ogni passaggio con annotazione delle anomalie riscontrate, degli interventi ed operazioni eseguite e quant'altro richiesto sia dalla Legge vigente in materia.

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.

OLTRE A QUANTO SU ELENcato, IN MODO GENERICO ED IN VIA SEMPLIFICATIVA, SI DEVE COMUNQUE INTENDERSI COMPRESO OGNI ALTRO INTERVENTO E/O ONERE RICONducIBILE NELLA NOZIONE DI "MANUTENZIONE ORDINARIA"; MENTRE SI DOVRÀ PROCEDERE CON SEGNAZIONE, AL SERVIZIO MANUTENZIONI DEL COMUNE, DEI PROBLEMI CHE PRESUPPONGONO INTERVENTI DI TIPO STRAORDINARIO.