



Alla società

OGGETTO: FUNZIONAMENTO IMPIANTI SPORTIVI – INDICAZIONI SU COMPETENZE DEL CONDUTTORE.

Il presente documento vuole essere un vademecum/documento d'indicazione alle società sportive per aiutare a comprendere meglio le competenze che rientrano nella gestione dell'immobile a seguito della convenzione stipula tra il comune la società sportiva in merito alle manutenzioni ordinarie.

Come cita l'art. 1001 del codice civile, *l'usufruttuario "nel godimento della cosa deve usare la diligenza del buon padre di famiglia"*; l'art. 1587 (*Obbligazioni principali del conduttore*), specifica come il conduttore deve:

- a) *prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;*
- b) ...

Questo è il principio con il quale si vuole impostare la proficua collaborazione tra la società e gli uffici comunali, i quali rimangono sempre a completa disposizione per darvi supporto amministrativo e d'intervento.

Lo spazio che è stato dato in gestione è un bene della collettività, pertanto se ben seguito può solo che essere un investimento per tutti noi.

Nella tabella sotto riportata, vogliamo indicare le attività che sono di vostra competenza per potervi dare un aiuto per una vostra organizzazione di programmazione d'interventi; ovviamente quanto descritto è indicativo, in quanto in ogni voce ci sono diverse sotto voci che rientrano nella manutenzione ordinaria, ricordando che il codice civile, all'art. 1004, evidenzia le spese a carico dell'usufruttuario.

	Denominazione	Attività	Obbligatorio/Ordinario	Cadenza
1	Attrezzature antincendio	(estintori, manichette, maniglioni antipanico, luci emergenza)	Obbligatorio	Semestrale
2	Allarme		Obbligatorio	Almeno annuale
3	Elettrico	cambio frutti prese	Obbligatorio	Annuale/biennale
4	Pulizia lattonerie		Ordinario	Almeno due volte l'anno
5	Pulizia fossa biologica/griglie raccolta acqua piovana		Ordinario	Almeno annuale
6	Impianto Illuminazione	(sostituzione lampadine, ecc...)	Ordinario	Ad esigenza
7	Idraulica	(rubinetti rotti, piccoli interventi di	Ordinario	Ad esigenza

		sistemazione, cambio rompigetto, ecc...)		
8	Infissi	(controllo finestre ecc...)	Ordinario	Ad esigenza
9	Opere di riparazione in generale/finiture		Ordinario	Ad esigenza
10	Tinteggiatura/verniciatura		Ordinario	Ad esigenza
11	Pulizia interna ed esterna		Ordinario	Ad esigenza
12	Taglio erba		Ordinario	Ad esigenza

Si vuole ora specificare per vie brevi cosa implica ogni voce della tabella sopra riportata.

1. Attrezzatura antincendio

Per attrezzatura antincendio si intende:

- 1- Estintori
- 2- Manichette
- 3- Idranti
- 4- Porte d'emergenza
- 5- Luci d'emergenza
- 6- Impianto rilevazione fumi

La normativa UNI 9994-1 prevede nel dettaglio le fasi di manutenzione relative a: controllo iniziale, sorveglianza, controllo periodico, revisione programmata e manutenzione straordinaria.

In linea con quanto previsto dal DM 10.03.1998, in base alla norma UNI 9994-1 la sorveglianza è finalizzata a riscontrare lo stato dell'estintore mediante le seguenti azioni:

- Verificare prima di tutto che l'estintore sia presente nel posto in cui è previsto, che non sia poggiato sul pavimento e che sia adeguatamente segnalato da cartellonistica idonea e conforme al disposto D.lgs 81/2008;
- Verificare la presenza del cartellino di manutenzione e controllare sullo stesso che non si sia superata la data prevista per le verifiche prescritte;
- Riscontrare che l'estintore e il suo supporto siano integri;
- Controllare che l'estintore non sia stato manomesso (in particolare controllare che lo spinotto di protezione sia integro);
- Se presente un indicatore di pressione, controllare che sia compreso nel campo verde della scala di lettura

Il controllo periodico, da effettuarsi con cadenza massima semestrale, non può essere eseguito da chiunque ma solo da personale competente, che sia dotato della necessaria formazione ed esperienza che ha accesso ad attrezzature, apparecchiature e informazioni, manuali e conoscenze significative di qualsiasi procedura speciale raccomandata da produttore di un estintore, in grado di eseguire su detto estintore le procedure di manutenzione.

Anche la revisione programmata, atta a mantenere costante nel tempo l'efficienza dell'estintore, necessita dell'intervento di personale formato; la revisione va effettuata ogni tre anni per gli estintori a polvere, ogni cinque per quelli ad anidride carbonica, da due a quattro per quelli a base d'acqua secondo le specifiche della norma UNI 9994-1.

La manutenzione straordinaria deve essere posta in essere tutte le volte in cui non sia possibile garantire la funzionalità e l'efficacia dell'estintore con la manutenzione ordinaria.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso contratto di affidamento a ditta specializzata della verifica e i rapportini semestrale di verifica di tutte le attrezzature antincendio presenti nell'immobile a voi assegnato.

2. Attrezzatura antintrusione

La manutenzione dell'impianto di allarme è fondamentale affinché il sistema antifurto funzioni correttamente, senza interruzioni, e soprattutto affinché sia assicurata in maniera costante una totale protezione dell'immobile da proteggere.

La manutenzione ordinaria dell'impianto antifurto è un intervento che deve essere eseguito frequentemente, programmando dei check-up a cadenza regolare. Se l'impianto funziona correttamente e non si sono ravvisati problemi, si può effettuare in autonomia una verifica generale almeno una volta all'anno. Una volta ogni due o tre anni, invece, è essenziale un controllo da parte di un tecnico specializzato, che possa testare lo stato della centralina e di tutti i sensori installati.

I controlli che fanno parte della manutenzione ordinaria sono inerenti principalmente al controllo (e sostituzione) delle batterie degli elementi wireless (sirene, telecamere, sensori, gruppi di continuità, etc). Per i sistemi connessi (tramite rete wifi oppure combinatore telefonico) è sempre bene testare la bontà della rete. Se si utilizza un router, occorre verificare che i dati vengano trasmessi correttamente, mentre se si utilizza una connessione tramite SIM card, è bene verificare la data di scadenza (solitamente un anno dopo l'ultima ricarica effettuata).

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso contratto di affidamento a ditta specializzata della verifica e relativo rapporto d'intervento; se invece si provvede autonomamente alla verifica annuale, si deve inoltrare PEC con dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando procedura e data.

3. Impianto elettrico

Il Dpr 462/01 ha reso obbligatoria la verifica periodica dell'impianto di terra per tutti i luoghi di lavoro dotati di impianto elettrico

La verifica dell'impianto elettrico è un'operazione che deve essere eseguita periodicamente per garantire la sicurezza e l'efficienza dell'impianto; è inoltre importante per garantire il corretto funzionamento dell'impianto e per prevenire eventuali malfunzionamenti e guasti. La verifica periodica dell'impianto elettrico deve essere eseguita da personale qualificato e certificato.

Durante la verifica, il professionista verifica tutti gli elementi dell'impianto elettrico, come l'impianto di terra, i conduttori e le prese di corrente. Vengono inoltre eseguiti test di carico e di isolamento per verificare la capacità dell'impianto di gestire una carica elettrica.

- L'esame a vista o occhio nudo: si controlla che non ci siano parti rotte, mancanti, danneggiate. Tutto i componenti devono essere in ottimo stato senza rischio di pericolo.
- Esame a vista approfondito: simile a quello ad occhio nudo ma in questo caso vengono utilizzati strumenti specifici.
- Test e prove per il corretto funzionamento: resistenza all'isolamento, conduttori di protezione, test dei guasti su interruttori magnetotermici differenziali, separazione elettrica SELV e PELV, resistenza di terra e tanti altri test.
- Scrittura di un documento che attesta l'esito delle prove effettuate e quali parti sono state revisionate

Le scadenze per la revisione dell'impianto elettrico variano in base al tipo di impianto. Per gli impianti domestici, la verifica deve essere effettuata ogni 4 anni, mentre per gli impianti industriali la verifica deve essere effettuata ogni 2 anni nei luoghi dove è presente il rischio di esplosione o incendio come cantieri e strutture in legno ed ogni 5 anni in tutti gli altri casi.

La manutenzione dell'impianto elettrico consiste anche nella sostituzione di eventuali frutti delle prese, tasti di accensione usurati, ecc...

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso contratto di affidamento a ditta specializzata della verifica e relativo rapporto d'intervento; se invece si provvede autonomamente alla verifica annuale, si deve inoltrare PEC con dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando procedura e data.

4.Pulizia lattonomie

Per lattonomie si intendono gronde, canali, pluviali, compluvi, ecc...

Tali opere, per svolgere il loro corretto compito di far defluire le acque piovane verso la rete di smaltimento, devono essere tenute pulite regolarmente; la mancata manutenzione può portare ad intasamenti ed infiltrazioni all'interno dell'immobile.

L'intervento comprende anche l'eventuale rifacimento di sigillature/punti di congiunzione.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso mezzo PEC dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando la data e, se possibile, alcune foto pre e post intervento.

5.Pulizia fossa biologica/griglie raccolta acqua piovana

Tali opere, per svolgere il loro corretto compito di far defluire le acque verso la rete di smaltimento, devono essere tenute pulite regolarmente; la mancata manutenzione può portare ad intasamenti ed infiltrazioni/ritorni di fognatura all'interno dell'immobile.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso mezzo PEC contratto di affidamento a ditta specializzata e relativo rapporto d'intervento.

6. Impianto d'illuminazione

La società deve provvedere a mantenere sicuro l'immobile intervenendo nel ripristinare piccole componenti dell'impianto d'illuminazione (es. lampadine bruciate).

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso mezzo PEC dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando la data e, se possibile, alcune foto pre e post intervento.

7. Impianto idraulico

La società deve provvedere a mantenere sicuro l'immobile intervenendo nel ripristinare piccole componenti dell'impianto idraulico (es. rubinetti rotti, cambio rompigitto, ecc...), oltre che un controllo ed intervento in caso di utilizzo non giusto dei bagni (che potrebbero causare intasamenti).

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso mezzo PEC dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando la data e, se possibile, alcune foto pre e post intervento.

8. Infissi

La società deve provvedere a mantenere sicuro l'immobile intervenendo nel verificare il corretto funzionamento degli infissi della struttura.
Per infissi si intendono porte e finestre/finestroni.

La manutenzione principale è la verifica e la lubrificazione delle componentistiche, utilizzando prodotti che non comportino, con l'andare del tempo, problemi di deposito e conseguente mal funzionamento dei meccanismi di apertura e chiusura.

Anche cambi di maniglia o similare sono da intendersi a carico della società.

In merito alle porte, la modifica di cilindri e relative chiavi potrà essere realizzata solo dietro nulla osta degli uffici comunali che, se lo riterranno opportuno, potranno chiedere copia.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso mezzo PEC dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando la data e, se possibile, alcune foto pre e post intervento.

9. Opere di riparazione in generale/finiture

In generale, come già specificato nei punti precedenti, chi ha in gestione il bene deve provvedere alla sua custodia e buona tenuta, pertanto qualsiasi tipo di piccolo intervento/finitura è da intendersi a carico della società occupante.

Ovviamente, nel caso l'intervento non sia chiaro, gli uffici sono a disposizione per sopralluoghi e altro.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso mezzo PEC dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando la data e, se possibile, alcune foto pre e post intervento.

10. Tinteggiatura/verniciatura

Gli spazi utilizzati dalla società devono essere sempre tenuti puliti e tinteggiati, in particolar modo luoghi di maggior utilizzo/presenza di fruitori dell'immobile (Es. spogliatoi). Pertanto, la società deve provvedere alla tinteggiatura delle zone di utilizzo almeno a fine/inizio anno sportivo.

Ovviamente non è riconducibile in questa voce la tinteggiatura completa dell'intero campo di gioco per esempio, per il quale i lavori comportano attrezzature e spese non in possesso delle persone comuni; ovviamente, come già indicato nelle convenzioni o latro, ogni società è comunque libera di proporre interventi del genere per poi essere rimborsati o cose simili.

Stesso discorso per le verniciature di porte o piccoli infissi/sportelli.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso mezzo PEC dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando la data e, se possibile, alcune foto pre e post intervento.

11. Pulizia interna ed esterna

La pulizia della struttura e delle pertinenze è d'incombenza della società, che deve provvedere a tenere il posto pulito secondo quanto stabilito.

Internamente, ogni superficie deve essere tratta con giusti prodotti, evitando di causare problemi alle pavimentazioni presenti (in particolar modo dei campi da gioco).

A livello esterno, come pulizia si intende la raccolta di cartacce o simili, oltre che raccolte foglie nel periodo autunnale.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso mezzo PEC dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando la data e, se possibile, alcune foto pre e post intervento.

12. Taglio erba

Il taglio di eventuali manti erbosi, piccoli interventi di potatura cespugli/eliminazione di rami secchi, rimangono a carico della società.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte della società dovrà essere trasmesso mezzo PEC dichiarazione da parte del Legale rappresentante che la manutenzione ordinaria è stata effettuata, indicando la data e, se possibile, alcune foto pre e post intervento.

MANCATI INTERVENTI DI MANUTENZIONE/ATTI VANDALICI

Vi sono situazioni purtroppo spiacevoli, a volte causate dal conduttore a volte causate da fruitori non facenti parte della società (ad esempio la squadra avversaria), che minano questo principio, e di seguito diamo indicazioni su situazioni che reputiamo utili all'organizzazione della collaborazione:

1. nel caso vengano richiesti interventi facendoli passare come intervento straordinario, ma in fase di sopralluogo si evince che il danno o il disagio è causato da una mancanza di manutenzione ordinaria, la riparazione o viene eseguita immediatamente dal conduttore, oppure intervenire il comune addebitando l'intervento;
2. se gli uffici verificano mancanze di manutenzione o, a seguito di richieste di rispetto della convenzione, non viene fatto nulla, multa o interveniamo noi con rimborso.
Si ricorda l'art. 1006 del codice civile - *rifiuto del proprietario alle riparazioni: se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse. A garanzia del rimborso l'usufruttuario ha diritto di ritenere l'immobile riparato.*
3. Qualora invece i danni vengano causati da persone non facenti parte della società, si intima di inviare immediatamente una PEC di denuncia, allegando eventuale documentazione fotografica della situazione e dando eventuali contatti dei trasgressori.

INTERVENTI STRAORDINARI

Nella casualità che il conduttore voglia effettuare a proprie spese interventi straordinari, deve inviare PEC all'Ufficio Sport, il quale, valutata la proposta, darà l'eventuale benestare all'intervento, informando già ora che i lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e, una volta ultimati i lavori, producendo e consegnando eventuali documentazioni/attestazioni.

Ci teniamo anche a precisare che l'immobile deve essere usato solo per attività sportive a favore della comunità, e non per attività private; a tal proposito si rimanda all'art. 1015 del codice civile – *abusi dell'usufruttuario.*