



ALLEGATO A1

OGGETTO: FUNZIONAMENTO IMPIANTI SPORTIVI – INDICAZIONI MANUTENZIONE ORDINARIA SU COMPETENZE DEL CONCESSIONARIO.

Il presente documento vuole essere un vademecum/documento d'indicazione alle associazioni sportive per aiutare a comprendere meglio le competenze che rientrano nella gestione dell'immobile a seguito della convenzione stipulata tra il Comune e l'associazione sportiva in merito alle manutenzioni ordinarie.

Il concessionario 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) alla fine della concessione, restituire il bene nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso conforme al contratto
- c) effettuare le riparazioni di piccola manutenzione.

Questo è il principio con il quale si vuole impostare la proficua collaborazione tra le Associazioni e gli Uffici Comunali, i quali rimangono a disposizione per dare supporto tecnico amministrativo e d'intervento nei casi di spettanza del Comune.

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

Nella tabella sotto riportata, vogliamo indicare le attività di competenza del concessionario per poter dare un aiuto alla programmazione d'interventi; ovviamente quanto descritto è indicativo non esaustivo, in quanto in ogni voce ci sono diverse sotto voci che rientrano nella manutenzione ordinaria e evidenzia le spese a carico del concessionario.

Denominazione	Attività		Obbligatorio/Ordinario	Cadenza
1	Attrezzature antincendio	(estintori, manichette, maniglioni antipanico, luci emergenza)	Obbligatorio	Ad esigenza
2	Allarme/Antintrusione		Obbligatorio	Almeno annuale
3	Impianto Elettrico (componenti)	(sostituzione di frutti rotti, lampadine, lampade ecc....)	Obbligatorio	Ad esigenza
4	Pulizia lattonerie		Ordinario	Almeno due volte l'anno
5	Pulizia scarichi e griglie raccolta acqua piovana		Ordinario	Almeno annuale
6	Idraulica	(rubinetti rotti, piccoli interventi di	Ordinario	Ad esigenza
7	infissi		Ordinario	Ad esigenza
8	Opere di riparazione in genere finiture		Ordinario	Ad esigenza
9	Tinteggiatura/verniciatura		Ordinario	Ad esigenza
10	Pulizia interne ed esterna		Ordinario	Ad esigenza
11	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.

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.

Come indicato, l'associazione è tenuta a verificare lo stato e l'efficienza delle attrezzature antincendio presenti nell'impianto e a segnalare via pec, tempestivamente al Comune eventuali anomalie, malfunzionamenti o irregolarità riscontrati, affinché il comune possa adottare i necessari interventi di manutenzione.

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 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 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 wi-fi 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 dell'associazione dovrà essere trasmesso il relativo rapporto d'intervento annualmente via pec.

3. Impianto elettrico (componenti)

La sorveglianza dell'impianto elettrico è necessaria per garantire la sicurezza e l'efficienza dell'impianto, nonché per garantire il corretto funzionamento dell'impianto e per prevenire eventuali malfunzionamenti e guasti.

Verranno considerate manutenzione straordinaria, ovvero a carico del Comune, la sostituzione dei corpi illuminanti a una quota superiore di 5 metri, come indicato nel testo di gara.

La manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico consiste nella sostituzione di eventuali frutti delle prese, tasti di accensione usurati, lampadine, lampade ecc., e segnalando eventuali anomalie riscontrate sul funzionamento.

Come indicato, l'associazione è tenuta a verificare lo stato e l'efficienza dei componenti dell'impianto elettrico e a provvedere eventualmente al loro corretto ripristino, segnalando l'avvenuta riparazione al comune via pec.

4. Pulizia lattonerie

Per lattonerie 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 dell'associazione dovrà essere trasmesso semestralmente il relativo rapporto d'intervento, allegando, alcune foto pre e post intervento, via pec;

5. Pulizia scarichi/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 dell'associazione dovrà essere trasmesso annualmente il relativo rapporto d'intervento via pec.

6. Impianto idraulico

L'Associazione 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 improprio dei bagni (che potrebbe causare intasamenti).

In caso di intasamento dei servizi igienici dovuto a un uso improprio, la chiamata e il costo dell'intervento di spurgo e delle eventuali riparazioni conseguenti saranno a esclusivo carico dell'associazione.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte dell'associazione dovrà essere trasmesso il relativo rapporto d'intervento via pec.

7. Infissi

L'Associazione 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 dell'Associazione

In merito alle porte, la modifica di cilindri e relative chiavi potrà essere realizzata solo dietro nulla osta degli uffici comunali che ne dovranno avere copia.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte dell'associazione dovrà essere trasmesso il relativo rapporto d'intervento via pec.

8.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 dell'associazione occupante.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte dell'associazione dovrà essere trasmesso il relativo rapporto d'intervento via pec.

9.Tinteggiatura/verniciatura

Gli spazi utilizzati dall'associazione devono essere sempre tenuti puliti e tinteggiati, in particolar modo luoghi di maggior utilizzo/presenza di fruitori dell'immobile (Es. spogliatoi/ bagni).

Pertanto, l'associazione deve provvedere alla tinteggiatura delle zone di utilizzo qualora necessario.

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 dell'associazione dovrà essere trasmesso il relativo rapporto d'intervento via pec.

10.Pulizia interna ed esterna

La pulizia della struttura e delle pertinenze è a carico dell'associazione, 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 raccolta foglie nel periodo autunnale.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte dell'associazione dovrà essere trasmesso il relativo rapporto d'intervento via pec.

11.Taglio erba

Ove presente, Il taglio di eventuali manti erbosi, piccoli interventi di potatura cespugli/eliminazione di rami secchi, rimangono a carico dell'associazione. Maggiori dettagli sono inseriti nelle specifiche concessioni.

Come indicato, tale manutenzione è obbligatoria, e per dar riscontro dell'adempimento da parte dell'associazione dovrà essere trasmesso il relativo rapporto d'intervento via pec.