

IMPIANTO SPORTIVO E RELATIVI LOCALI SITO IN VAL DI CHY**(ALICE SUPERIORE) REGIONE CANAPRE SUPERIORE 4.****PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture dell'edificio, i locali adibiti a bar-ristorante i locali necessari alla società per il normale svolgimento dell'attività sportiva 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.

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE**Coperture e facciate edifici**

INTERVENTO	FREQUENZA
Sistemazione di parti di copertura con sostituzione di quelle danneggiate. Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucati o sistemazione dei giunti delle grondaie a tenuta	QUANDO NECESSARIO
Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali	QUANDO NECESSARIO
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 dei bocconi delle gronde dei tetti	QUANDO NECESSARIO
Eliminazione di infiltrazioni di acqua	SEMESTRALE
Sigillatura di pareti esterne dove necessario	SEMESTRALE
Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti	SEMESTRALE

* la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2.

Fognature e scarichi

INTERVENTO	FREQUENZA
Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate	SEMESTRALE
Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali, comprese le spese per la disotturazione di canalizzazioni acque meteoriche e/o di scarico, comprensivo delle caditoie e reti esterne con l'utilizzo di autospurgo o idrajeto.	QUANDO NECESSARIO

Serramenti ed infissi edifici

INTERVENTO	FREQUENZA
Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali	QUANDO NECESSARIO
Sistemazione dei telai di infissi e serramenti, porte REI, maniglioni antipanico	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione non per usura di alcuni serramenti esterni	QUANDO NECESSARIO
Verniciatura conservativa di infissi e serramenti	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza	QUANDO NECESSARIO

Interventi murari in genere

INTERVENTO	FREQUENZA
Pulizia dalle erbe infestanti	SEMESTRALE
* Rappezzi di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti Ripristino controsoffitti	SEMESTRALE
Controllo statico a vista del fabbricato e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti	QUANDO NECESSARIO
Sigillatura davanzali finestre	SEMESTRALE

* la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

Pavimenti e Rivestimenti edifici

INTERVENTO	FREQUENZA
*Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle parti danneggiate o mancanti compresi i sedili delle panchine bordo campo.	QUANDO NECESSARIO
.	

*la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

Opere in ferro

INTERVENTO	FREQUENZA
Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.	QUANDO NECESSARIO
Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno	QUANDO NECESSARIO
Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc..	QUANDO NECESSARIO

Tinteggiature e verniciature

INTERVENTO	FREQUENZA
Tinteggiature e verniciature interne agli edifici	ANNUALE

Impianti termo-idrico-sanitari

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.	GIORNALIERO
Sostituzione di cassette di scarico	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di sanitari danneggiati	QUANDO NECESSARIO
Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.	QUANDO NECESSARIO
*Riparazione di tubazioni dei fabbricati sia incassate che esterne	QUANDO NECESSARIO
Riparazioni di perdite in tubazioni interrate ove necessario l'impiego di macchine escavatrici fino a 5 mt. di scavo; l'eventuale necessità di prolungare lo scavo sarà concordato	QUANDO NECESSARIO

*Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette, con relative sostituzioni	QUANDO NECESSARIO
manutenzione e riparazione di caldaie, scalda acqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione	SEMESTRALE

Impianti elettrici

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL.	QUANDO NECESSARIO
Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici	QUANDO NECESSARIO
Manutenzione e riparazione di apriporta, luci, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio.	SEMESTRALE
Tenuta del Registro dei controlli periodici (D.M. 26.09.1992 / G.U. n° 218 del 16.09.1992)	SEMPRE
Sostituzione lampade alimentatori, starter, reattori, ecc. Sostituzione dei corpi illuminanti deteriorati.	QUANDO NECESSARIO
Verifica del funzionamento e dell'autonomia dei corpi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza ed eventuale sostituzione di alimentatori, batterie e, se necessario, dell'intero corpo illuminante.	SEMESTRALE
Prova di funzionamento del generatore mediante la simulazione di mancanza di rete (sgancio dell'interruttore generale)	SETTIMANALE

Aree per l'attività sportiva

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione campi da tennis e polivalenti, sistemazione della pavimentazione, recinzioni .	QUANDO NECESSARIO

Aree esterne di pertinenza

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione viabilità interna ed aree di sosta (rappezzi di conglomerato, ripristini, ecc..) la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene fissata in mq. 5	SEMESTRALE
Sistemazione percorsi pedonali con eventuale sostituzione di alcune parti	SEMESTRALE
Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.)	SEMESTRALE

Aree verdi

INTERVENTO	FREQUENZA
Tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale	SETTIMANALE
Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati	SEMESTRALE
Sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 10cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta	MENSILE
Lavorazione del terreno ed annaffiatura di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato), secondo le modalità concordate con i tecnici comunali. Particolare attenzione all'Area Parco Giochi.	MENSILE
Contenimento a mezzo potatura di siepi e cespugli, secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del verde del Settore Parchi e Giardini.	SEMESTRALE
Manutenzione degli arredi presenti nelle aree verdi	SEMESTRALE

Servizi diversi

INTERVENTO	FREQUENZA
Manutenzione e riparazione di attrezzature sportive.	MENSILE

In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.	
---	--

Segnaletica

INTERVENTO	FREQUENZA
Verifica ed eventuale sostituzione segnaletica antincendio e di emergenza, idranti naspi	QUANDO NECESSARIO

Pronto intervento

INTERVENTO	FREQUENZA
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.).	SEMPRE IN PRESENZA DI GUASTI O ROTTURE GRAVI

MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO IL D.LEG. N. 192/2005, IL D.P.R. N. 74 /2013 E RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI.

Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria.	TRIMESTRALE
Pulizia chimica o meccanica, al termine della stagione di funzionamento, ed ogni qual volta si rendesse necessario	SEMESTRALE
. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto. L'eventuale integrale sostituzione dello scambiatore di calore o del produttore di acqua calda sanitaria deve essere eseguita se essi risultano installati prima del 1998 (compreso).	QUANDO NECESSITA

Quadri e linee elettriche di C.T. .

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici in special modo degli interruttori magnetotermici-differenziali.	SEMESTRALE
Controllo dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche di centrale termica	SEMESTRALE
Verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento	SEMESTRALE
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..	QUANDO NECESSARIO

Impianto solare termico

INTERVENTO	FREQUENZA
Controllo integrità pannelli e pulizia della superficie.	SEMESTRALE
verifica eventuale presenza di perdite dal circuito glicolato ed eventuale riparazione	SEMESTRALE
verifica pressione circuito glicolato e eventuale rabbocco.	SEMESTRALE

Impianto installato in cucina

INTERVENTO	FREQUENZA
Anche se non soggetto al certificato di prevenzione incendi dovranno essere rispettate e osservate le disposizioni e le prescrizioni previste dal d.m.12/4/1996	QUANDO NECESSARIO

Presidi antincendio

INTERVENTO	FREQUENZA
Estintori, idranti, porte rei, vie di esodo Controllo	semestrale
INTERVENTO	FREQUENZA
Estintori, a polvere revisione	triennale
INTERVENTO	FREQUENZA
Estintori, a CO2	QUINQUENNALE

Assistenza tecnica

INTERVENTO	FREQUENZA
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.	sempre

MANUTENZIONE ORDINARIA AREE VERDI

INTERVENTO	FREQUENZA
<u>Taglio periodico del manto erboso</u>	MENSILE
<u>Tosatura siepi ed arbusti</u>	SEMESTRALE
<u>Riporto a livellamento terreno</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Concimatura e seminatura</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Zollatura</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Bagnatura e semina</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Verniciatura periodica dei paletti di ferro e dei cancelli di recinzione</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Riparazione di parti della rete di recinzione</u>	QUANDO NECESSARIO
<u>Riparazione di parti fisse e mobili esistenti nel giardino</u>	QUANDO NECESSARIO