CITTÀ DI ZAGAROLO

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

ALLEGATO A (convenzione)

ALLEGATO TECNICO ALLA CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO PER LA CONCESSIONE IN USO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI

SPECIFICAZIONI INERENTI GLI INTERVENTI MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture 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 interne o esterne, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna e al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.
Per manutenzione ordinaria si intendono tutti gli interventi programmati, oltre che quelli su guasti, necessari a garantire l'ottimale conservazione del bene.

Gli interventi più significativi, anche se non esaustivi, sono di seguito descritti:

a) riparazione e rifacimento di parti di intonaci esterni ed interni, tinteggiature esterne ed interne, riparazione di rivestimenti, pavimenti interni, riparazione e rifacimento di parti della copertura;

b) riparazione e sostituzione di parti accessorie, comprese le specchiature opache e vetrate, di infissi, serramenti interni, grate etc. ;

c) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, autoclavi irrigatori e relative centraline, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore;

d) riparazione e sostituzione di porzioni di tubazioni di adduzione e di irrigazione esterna, riparazioni o sostituzioni di porzioni di tubazioni interne per acqua fredda, calda e di riscaldamento, compreso le relative opere murarie;

e) 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;

f) pulizia delle aree interne ed esterne dell'area in gestione, compreso i spazi esterni limitrofi all'impianto, per valorizzare l'immagine dell'impianto comunale; La pulizia comprende anche le scoline, griglie, pozzetti, grondaie e tetti piani;
Svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità e secondo il calendario della raccolta differenziata

g) verifica periodica degli idranti e degli estintori e di tutti i sistemi antincendio e uscite di sicurezza, in rispetto delle normative;

h) verniciatura periodica dei pali metallici, siano essi per recinzione o pali di illuminazione, dei cancelli, porte, e di tutte le opere metalliche presenti, compreso la riparazione e sostituzione della

rete di recinzione, e reti interne all'impianto; nonché il serramento periodico della bulloneria ove prevista;

i) efficiente manutenzione del pozzo artesiano per mantenere in efficienza regolare l'impianto;

l) riparazione e mantenimento delle pavimentazioni delle aree di attività sportiva e manutenzione delle aree esterne siano esse pavimentate che a verde e interne agli edifici;

m) aree verdi all'interno dell'area evidenziata nella relativa planimetria e aree limitrofe al perimetro per decoro e igiene pubblica; lo sfalcio dei prati secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 10,00 cm. di altezza e relativo onere per lo smaltimento del materiale di risulta.

n) riparazione e sostituzione di tutte le parti mobili ed immobili delle aree di attività sportiva quali panchine, porte di gioco, bandierine, tabelloni, retine, attrezzature varie e tecnologiche presenti nell'impianto in oggetto;

o) pulizia periodica dei pozzetti delle acque nere e disostruzione delle tubature in caso di ostruzioni derivate da un cattiva manutenzione o uso;

p) MANUTENZIONE E CONDUZIONE degli impianti elettrici, termici e idraulici come previsto dalla normativa vigente e quindi affidamento per la conduzione a ditte specializzate;
IMPIANTO TERMICO manutenzione e pulizia tutte le volte che si rende necessario ed esecuzione, se necessario, della pulizia chimica o meccanica degli impianti termici;
IMPIANTO ELETTRICO - Quadri elettrici: controllo periodico dello stato e del funzionamento dei componenti; Sostituzione quando necessario di: interruttori, teleruttori, termiche,fusibili, relè, salvamotori, lampade di segnalazione, morsetti; Linee elettriche: controllo periodico dello stato e integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di Derivazione.
IMPIANTO IDRICO - Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi e altri apparecchi sanitari; Sostituzione di cassette di scarico; Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria; Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc..

q) verifica biennale di impianti di messa a terra con pagamento dei relativi oneri;

Nel caso di inadempienza da parte del Concessionario, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'attuazione di lavori manutentivi di spettanza del concessionario ritenuti necessari ad un corretto utilizzo dell'impianto. A tal fine, diffida la società concessionaria ad eseguire i lavori entro un termine. In caso di inadempimento reiterato, l'Amministrazione dispone la revoca della concessione. Nel caso in cui gli interventi rivestano carattere di particolare urgenza, accertato l'inadempimento del Concessionario, sarà cura dell' Amministrazione Comunale effettuarli direttamente con addebito delle relative spese.

Il Concessionario dovrà predisporre ed aggiornare regolarmente un Quaderno delle Manutenzioni, in cui annotare tutte le operazioni di manutenzione ordinaria eseguite nell'impianto
sportivo. Entro il mese di settembre di ciascun anno dovrà, altresì, trasmettere all'A.C. una relazione sulla situazione dell'impianto, comprendente gli interventi di ordinaria manutenzione effettuati nella stagione sportiva precedente e il programma delle attività da effettuarsi sull'impianto durante l'anno successivo; resta inteso che quest'ultimo potrà essere modificato dall'Amministrazione Comunale nel caso in cui sia riscontrata una inadeguatezza del medesimo ai criteri di utilizzo degli impianti