



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI
GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE PER LA
DURATA DI SETTE ANNI**

CIG: XXXXXXXXXXXXXXXXX

CPV:92610000-0 – “Servizi di gestione di impianti sportivi”

**ALLEGATO A
PIANO DELLE MANUTENZIONI
ORDINARIE**



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

PREMESSE

Si intende con **manutenzione ordinaria**, l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di garantire la funzionalità del bene utilizzato provvedendo ad effettuare gli interventi di riparazione e ripristino che si rendono necessari in caso di avaria o anomalo funzionamento, in particolare riguardo alle componenti impiantistiche ed alle parti soggette a frequenti movimenti (es: serramenti).

Rientrano pertanto fra questi interventi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Si riportano di seguito, gli interventi ricadenti entro i limiti della manutenzione ordinaria e la loro verifica periodica da eseguire a cura del concessionario. Le verifiche periodiche oltreché rispondere a precisi obblighi normativi di sicurezza, costituiscono un metodo di controllo utile ad evitare che eventuali anomalie non rilevate in tempo, provochino danni di maggiore entità.

A) IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianti elettrici e di sicurezza:

dovranno essere effettuate e registrate le seguenti verifiche periodiche, secondo le cadenze precisate:

Semestrale: controllo (esterno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensioni, spie, etc); (ditta specializzata)

Semestrale: prova efficienza interruttori automatici (scatto); (ditta specializzata)

Trimestrale: pulizia di lampade, schermi di protezione, globi, vetri trasparenti;

Annuale: verifica linee e dispositivi elettrici; (ditta specializzata)

Semestrale: controllo (interno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie, tele salvamotori, interruttori magneto termici, fusibili, con sostituzione di quei componenti necessari per il ripristino del buon funzionamento dell'impianto (sostituzione differenziali, di lampade, lampadine, tubi fluorescenti, frutti ed apparecchi di comando, revisione ed eventuale sostituzione di fusibili, reattori, trasformatori, orologi interruttore, interruttore crepuscolare); controllo efficienza impianti di segnalazione e di emergenza ed eventuali regolazioni; (ditta specializzata)

Annuale: controllo efficienza di tutte le prese, interruttori, ecc, morsetti, collegamento di terra; verifica dell'impianto di messa a terra; verifica dell'impianto di protezione dalle scariche



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

atmosferiche (collegamenti, dispersori, parafulmini, ecc); controllo di istruttori di sgancio di emergenza, impianti di illuminazione di emergenza; sostituzione di lampade di emergenza secondo la loro vita utile (incandescenza circa 1000 ore, fluorescenza 5000 ore, altri tipi secondo indicazioni della case costruttrici).

Impianti termici:

Resta in capo al Concedente, ovvero al Comune di Olevano Romano, la conduzione e la manutenzione dell'impianto termico che provvederà, mediante la stipula di un contratto, a delegare le proprie funzioni per il mantenimento dell'efficienza ad un terzo responsabile in possesso dei requisiti dettati dal D.M. 37/2008. La manutenzione comprende tutte le attività previste per legge.

Impianti idraulici:

smontaggio, ispezione ed eventuali ripristini delle canaline di sfioro posizionate a bordo vasca (verifica annuale), verifica delle pompe di sollevamento e dei relativi quadri ed apparati elettrici (semestrale), verifica dei sistemi idraulici di carico e scarico con ispezione anche nei cavedii per accertare ed eliminare eventuali perdite, intasamenti e malfunzionamenti dei sistemi (semestrale), verifica pompe di sollevamento attraverso controlli delle tenute meccaniche, anelli di chiusura, giranti, spazzole motori, regolatori di livello, componenti elettriche ed elettromeccaniche dei quadri elettrici di comando delle pompe e relativi allarmi, linee elettriche di collegamento dai quadri principali, ispezioni e sostituzioni statore e suo riavvolgimento, controllo isolamento motore, pulizia generale delle pompe e spurgo fosse di alloggiamento pompe, tubazioni idrauliche varie, basamenti e staffe di sostegno infissi, botole e chiusini di accesso (semestrale).

Impianti di trattamento acqua piscine:

svuotamento e sanificazione delle vasche e delle vasche di compenso, svuotamento sanificazione e reintegro masse filtri (annuale). Al Concessionario compete la conduzione e manutenzione idrica (scambiatori, pompe, filtri, vasche di riempimento, dosatori di cloro, sfiatatoi, pompe di drenaggio, ecc.) mediante apposite opere di:

- Filtrazione delle acque nella piscina;
- Mantenimento delle caratteristiche chimico-fisiche dell'acqua e disinfezione dell'acqua e degli ambienti e relativi controlli di legge;
- Controllo delle temperature;
- Controllo del corretto funzionamento delle pompe;
- Analisi dell'acqua;
- Tenuta degli appositi registri.

Il Concessionario provvederà in particolare:



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

- Al mantenimento ed al controllo dell'acqua, secondo la normativa vigente di riferimento;
- Alla pulizia dei filtri e dei prefiltri;
- Al trattamento dell'acqua da nuoto con l'impiego di sterilizzanti, flocculanti, dealganti e correttivi del PH nel rispetto delle leggi vigenti;
- Al rinnovo totale dell'acqua quando necessario e per il determinarsi di cause negative all'igienicità dell'acqua (presenza di corpi solidi di origine organica o altro);
- Alla compilazione dei registri di rilevazione dei valori di cloro attivo presente in vasca, ovvero registrazione grafica dei valori rilevati ottenuti con apparecchi a rilevazione continua;
- Alla pulizia quotidiana del fondo vasca con apposita macchina e alla pulizia nel corso del rinnovo dell'acqua delle vasche da nuoto con impiego di idoneo prodotto sterilizzante. Sulle banchine deve prevedersi l'uso di antimicotici per ogni giorno di attività.

Le verifiche periodiche e le manutenzioni degli impianti devono essere affidate a ditte abilitate, tramite contratto, che andrà trasmesso in copia al comune.

Tutte le altre verifiche, per cui non è richiesta la specializzazione, possono essere svolte da altro personale; anche in questo caso dovranno essere registrate al fine di fornire dimostrazione della loro effettuazione.

B) FINITURE EDILI E MURARIE

Dovranno essere effettuate e registrate le seguenti verifiche periodiche:

- Verifica mensile: pozzetti acque nere e bianche: griglie di raccolta acque piovane (asportazione di foglie e terriccio); controllo efficienza impianto fognario e scarichi; pulizia dei locali tecnici e sistemazione dei materiali; disinfestazione di tutti i locali (inserti vari, con particolare attenzione alle misure preventive di profilassi antizanzare, blatte, etc.); derattizzazione ove necessario;
- Verifica settimanale: verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri;
- Verifiche semestrali: controllo delle condizioni delle chiusure mobili (porte finestre, tende, parti soggette in genere a movimento e usura) con eventuale esecuzione di piccoli interventi;
- Verifiche annuali: controllo: del rivestimento delle vasche (eventuali distacchi) e delle strutture delle vasche (tenuta); stato delle coperture e dei rivestimenti esterni; riprese di tinteggiature e di verniciature di parti dell'impianto deteriorate. Sostituzione di parti



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

deteriorate di strutture, pareti, coperture, guaine impermeabilizzanti, infissi, attrezzature; riprese di intonaci, tinteggiature, verniciature, piccoli interventi di riparazione per deterioramento o manomissioni; pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto.

Dovranno inoltre essere eseguiti i seguenti interventi con frequenza periodica:

- Interventi giornalieri: pulizia di tutti i locali e spazi di attività; raccolta ed allontanamento dei rifiuti dalle aree circostanti l'impianto; disinfezione di tutti i locali, spazi di attività, arredi fissi e mobili; dotazione dei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc.);
- Intervento annuale: volto all'accertamento del permanere dei requisiti di sicurezza, stabilità ed efficienza tecnica dei soffitti, dei serramenti interni ed esterni, pavimentazioni interne, finiture murarie interne ed esterne, ispezione e pulizia canali di gronda e pluviali, pulizia tubature e relativi pozzetti di ispezione, sistema fognario, comprensivo dell'impianto di pompaggio per l'invio dei reflui alla rete fognaria pubblica;
- Intervento triennale: tinteggiatura dei locali interni con presenza di pubblico ad esempio degli spogliatoi (pubblico e personale), corridoi di accesso, zona hall e zona vasche e comunque all'occorrenza in caso di particolari necessità;
- Intervento quinquennale: tinteggiatura dei locali interni non aperti al pubblico (vani tecnici, aree deposito), verniciatura secondo necessità di ringhiere, parapetti interni ed esterni e delle opere in metallo.

C) ARREDI

La conservazione e la manutenzione di tutti gli elementi di arredo ed attrezzature; i beni ammalorati dovranno essere sostituiti all'occorrenza con bei analoghi.

E' facoltà del Concessionario provvedere a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi ulteriori a quelli già installati ed in dotazione all'impianto che lo stesso reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione. In tal caso il Concessionario al termine della concessione potrà asportare le attrezzature, gli arredi movibili e quanto possa essere tolto senza alcun danno all'immobile, salvo diverso impegno da questi assunto con l'offerta economicamente più vantaggiosa. Nessuna attrezzatura consegnata dall'Amministrazione Comunale potrà essere alienata o distrutta senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

D) PERTINENZE ESTERNE

Al Concessionario compete la manutenzione e pulizia delle aree esterne e dell'area a verde con il taglio dell'erba quando questa abbia un'altezza da terra superiore a 20cm con il conferimento in discarica del materiale di risulta e lo sgombero della neve con la realizzazione di camminamenti nei pressi delle vie di accesso all'impianto natatorio.

Il Responsabile del Settore Tecnico

Ing. Matteo Neri