



COMUNE DI ROSATE

(PROVINCIA DI MILANO)

Via Vittorio Veneto n° 2 - WWW.COMUNE.ROSATE.MI.IT - Partita Iva 03602750154 – Cod. Fiscale 82000610152

**CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN
CONCESSIONE GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO E
NATATORIO COMUNALE “CIRO CAMPISI” SITO IN VIA
SILVIO PELLICO**

**MANUTENZIONI
ORDINARIE**

ALLEGATO “D”

0. NORME GENERALI

PREMESSA

Il Gestore dovrà effettuare tutte le operazioni di manutenzione e cura di strutture, attrezzature ed arredi che saranno necessarie per mantenere in efficienza l'impianto e comunque le prestazioni minime da effettuarsi sono descritte ai successivi punti da 1 a 8.

1. INFRASTRUTTURE EDILI

GIORNALIERA

- Pulizia di tutti i locali e spazi di attività: raccolta ed allontanamento dei rifiuti delle aree circostanti l'impianto.
- Disinfezione di tutti i locali, spazi di attività, arredi fissi e mobili.
- Dotazione nei locali dei materiali di consumo (carta, sapone, ecc.).
- Controllo e regolazione della pressione interna del pallone pressostatico, degli organi di fissaggio e della tenuta delle porte di uscita e riparazione di eventuali fori o fessurazioni.

SETTIMANALE

- Verifica della dotazione dei materiali e delle attrezzature di pronto soccorso e relativi reintegri.

MENSILE

- Pulizia: 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.

SEMESTRALE

- Controllo delle condizioni delle chiusure mobili (porte, finestre, tende, parti soggette in genere a movimento e usura) con piccoli interventi di ripristino.
- Controllo e regolazione della corretta tensione della struttura in legno lamellare e dei teli sovrastanti.
- Controllo e regolazione della tensione delle reti di recinzione in genere.

ANNUALE

- Controllo e sistemazione: 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. Sostituzioni di parti deteriorate di strutture, pareti, coperture, infissi, attrezzature.
- Riprese di intonaci, tinteggiature, verniciature, piccoli interventi di riparazione per deterioramento e manomissioni.
- Pulizia a fondo di tutti i locali e spazi di attività con rimozione di tutti i mobili e del loro contenuto.
- Disinfestazione di tutti i locali (insetti vari, topi).

PERIODICI

- Controllo: delle strutture dell'edificio (annuale o biennale per le strutture in acciaio o legno; ogni 3-4 anni per quelle in c.a.).
- Rifacimento di tinteggiature e verniciature esterne, secondo le caratteristiche delle finiture (circa ogni tre anni).
- Tinteggiatura e riverniciatura dei locali: almeno ogni due o tre anni secondo il tipo di impianto e l'uso.
- Riparazione di oggetti o parti di chiusure (vetri, maniglie, attaccapanni, ecc.) accidentalmente rotti: secondo l'occorrenza.
- Tinteggiatura dei locali di servizio, verniciatura delle parti in ferro.

2.IMPIANTO PRODUZIONE CALORE, DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA

GIORNALIERA

- Controllo e regolazione: livello acqua caldaie, regolare inserimento delle apparecchiature e automatismi, fiamma bruciatori.
- Controllo e regolazione: temperatura di erogazione (docce e rubinetti); regolare funzionamento pompe di ricircolo.
- Controllo: temperatura dei locali ed eventuale ritaratura dei termostati.

SETTIMANALE

- Controllo e riparazione: di eventuali perdite delle caldaie,serbatoi, tubazioni, ecc.; regolare funzionamento delle valvole di sicurezza (caldaie scalda acqua, serbatoi vari).
- Controllo presenza eventuali perdite idriche.

MENSILE

- Controllo visivo: Fumi e regolazione della combustione; stato dei refrattari delle caldaie; tiraggio canne fumarie.
- Manovra di tutte le valvole saracinesche e rubinetti.
- Lubrificazione di aste e rinvii.
- Sostituzione di volantini, saracinesche c targhette rotte.
- Controllo dei contatori e degli apparecchi di misura.
- Pulizia filtri acqua.

TRIMESTRALE

- Controllo: tutti gli strumenti di misura e sicurezza (termostati, pressostati, ecc.).
- Pulizia: griglie e alette di ventilazione.

SEMESTRALE

- Spurgo dell'aria dalle reti e controllo delle valvole automatiche (con loro pulizia).
- Pulizia: percorsi dei fumi e del focolare; canne fumane (base)
- Controllo del funzionamento dei bruciatori e dei relativi organi di accensione e regolazione.
- Controllo dell'efficienza di tutti gli scarichi della condensa e loro eventuale disostruzione.

ANNUALE

- Controllo strumentale: Fumi e regolazione della combustione; stato dei refrattari delle caldaie; tiraggio canne fumarie.
- Verifica: tenuta delle guarnizioni (portello, attacco bruciatore).
- Smontaggio dei bruciatori, sostituzioni di parti difettose, pulizia e regolazione.
- Verniciatura parti deteriorate.
- Controllo: reti adduzione e caldaie per eventuali perdite; durezza acqua di alimentazione.
- Smontaggio delle serpentine degli scalda acqua, loro pulizia ed eventuale disincrostazione dei serbatoi.
- Rifacimento dei premistoppa delle valvole, rubinetti, ecc. (se necessario)
- Disincrostazione delle caldaie ad acqua calda: dopo i primi sei mesi di funzionamento (caldaie nuove), poi ogni due o tre anni a seconda dell'uso e dell'acqua utilizzata.
- Controllo isolanti termici ed eventuali rifacimenti.
- Pulizia: torri di evaporazione, armadi e batterie.
- Controllo ed eventuale sostituzione di giunti antivibranti.
- Serraggio dei bulloni.
- Verifica fissaggio dei corpi scaldanti ed eventuali ripristini
- Pulizia: scarico fumi.

3. IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO

SETTIMANALE

- Controllo: efficienza scarichi a pavimento (assenza di ristagni d'acqua, in particolare per le docce); livello acqua autoclavi.
- Pulizia sifoni griglie di scarico.

MENSILE

- Controllo: efficienza di scarichi WC, scarichi a tempo, rubinetti, ecc.; valvola di sicurezza degli autoclavi (effettuando uno scarico).
- Controllo: guarnizioni rubinetti.
- Pulizia dissabbiatori.
- Rigenerazione decalcificatori a seconda dell'uso e delle indicazioni dei fabbricanti, con immissione di sali.

SEMESTRALE

- Revisione degli apparecchi di utilizzazione (rubinetti, comandi doccia, ecc.).
- Controllo efficienza impianto antincendio (parte idrica).

ANNUALE

- Pulizia fosse settiche e relativi pozzetti acque semestralmente).
- Controllo: stato degli apparecchi sanitari (fessurazioni, rotture) e relativi organi di fissaggio.
- Pulizia e disinfestazione dei serbatoi di accumulo.
- Smontaggio e pulizia delle valvole di sicurezza.
- Verniciatura parti metalliche deteriorate.

4. IMPIANTI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E MESSA A TERRA

SETTIMANALE

- Controllo (esterno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari (accensione spie, posizione interruttori, stato dei fusibili).

MENSILE

- Controllo e serraggio morsetti.
- Prova efficienza interruttori -automatici (scatto).

SEMESTRALE

- Controllo (interno) del quadro elettrico generale e dei quadri secondari con pulizia dei contatti e verifica del funzionamento di spie, telesalvamotori, interruttori magnetotermici, fusibili, differenziali, ecc. e sostituzione parti difettose.

ANNUALE

- Controllo efficienza di tutte le prese, interruttori, ecc., morsetti, collegamento a terra.
- Verifica dell'impianto di messa a terra e relative pratiche (denunce, verifiche A.S.L., ecc.).
- Verifica dell'eventuale impianto di protezione dalle scariche atmosferiche (collegamenti, dispersori, parafulmini, ecc)
- Verniciatura parti metalliche deteriorate.

5. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, SEGNALAZIONE ED EMERGENZA

GIORNALIERA

- Controllo dell'efficienza delle lampade e stato dei corpi illuminanti (eventuali rotture, distacchi, ecc.)

SETTIMANALE

- Controllo efficienza prese ed interruttori.
- Controllo regolare funzionamento impianto di emergenza e relativi corpi illuminanti.

MENSILE

- Prova di funzionamento dell'impianto di emergenza (scarica completa per gli impianti a batterie).
- Controllo: stato delle batterie e rabbocchi liquido.
- Controllo efficienza impianti di segnalazione ed eventuali regolazioni.

SEMESTRALE

- Controllo fotocellule e dispositivi di inserzione automatica a tempo.
- Pulizia apparecchi illuminanti all'aperto (zone polverose) e controllo parabole (stato e orientamento); apparecchi di illuminazione interna.
- Controllo della tenuta delle guarnizioni.
- Regolazione dei proiettori e serraggio delle viti di fissaggio.

ANNUALE

- Controllo collegamenti elettrici e di terra: stato dei sostegni (eventuale corrosione alla base).
- Verniciatura parti metalliche corrose (sostegni, apparecchi).
- Sostituzione lampade: secondo la loro vita utile (incandescenza: circa 1.000 ore, fluorescenza: 5.000 ore; lampade a basso consumo energetico: 10.000 ore) altri tipi secondo indicazioni fornite dalle case costruttrici).

6. IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE DI PISCINA

GIORNALIERA

- Controllavaggio dei filtri: in relazione della perdita di carico e secondo le indicazioni dei fabbricanti.
- Pulizia: fondo e lati della vasca con l'aspirafango.
- Controllo: ph e potenziale Redox (almeno ogni due ore); dosaggio di flocculante e sterilizzante; perdita di carico nei filtri; portata di riciclo; trasparenza dell'acqua; funzionamento sfioratori.
- Disinfestazione: dell'acqua nelle vasche lavapiedi; antimicotico sulle superfici esterne.
- Annotazione sull'apposito registro dei dosaggi di flocculante sterilizzante, cloro residuo e numero di bagnanti.

SETTIMANALE

- Trattamento antialghe.
- Verifica pompe e premi stoppa.
- Manovra di tutte le valvole, saracinesche e rubinetti.

MENSILE

- Pulizia dei prefiltri: a seconda dell'uso.
- Controllo apparecchiature dosaggio prodotti chimici.

TRIMESTRALE

- Pulizia a fondo delle vasche previo svuotamento.

SEMESTRALE

- Verifica: livello sabbia nei filtri; condizioni interne dei filtri; condizioni dei serbatoi (disinfettante, flocculante, ecc.)
- Controllo di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici e di terra.

ANNUALE

- Analisi batteriologica e chimica dell'acqua presso laboratorio specializzato.
- Controllo ed eventuale disincrostazione scambiatore di calore acqua-vasca.
- Rifacimento dei premistoppa delle valvole (se necessario).
- Verniciatura delle parti metalliche deteriorate dell'impianto di filtrazione.

7. ARREDI ED ATTREZZATURE

MENSILE

- Controllo delle condizioni di conservazione delle attrezzature, accantonamento di quelle da riparare o sostituire, piccole riparazioni.
- Controllo: condizioni degli arredi (armadi, panche, ecc.) ed esecuzione di piccole riparazioni.

ANNUALE

- riparazione e sostituzione di arredi ed attrezzature.

8. VARIE

SETTIMANALE

- Controllo dell'efficienza delle apparecchiature accessorie (asciugacapelli, distributori automatici, ecc.)

PERIODICI

- Taglio erba e potatura degli arbusti e siepi con rimozione e smaltimento degli scarti derivanti dal taglio.
- Innaffiatura delle aree verdi e delle essenze arboree ed arbustive presenti sulle aree.
- Controllo dello stato di carica degli estintori e dei contenitori (bombole) sotto pressione.
- Revisione degli estintori da parte di ditta specializzata.

STAGIONALE

- Montaggio e smontaggio pallone presso statico campo tennis (durante tali operazioni dovrà essere posta particolare cura per non danneggiare sia il telo che il manto di gioco).

ANNUALE

- Ripresa con vernice idonea delle linee di tracciamento dei campi da gioco.
- Potatura del verde di alto fusto (mentre gli arbusti bassi rientrano nella manutenzione periodica come il taglio erba).