



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

“PIANO DI CONDUZIONE TECNICA”

PROGETTO DI GESTIONE DELL’IMPIANTO DENOMINATO “PALAZZETTO DELLO SPORT - PALABEACH”

Allegato B
al capitolato speciale d’appalto

Il presente documento, IN QUANTO OGGETTO DI VALUTAZIONE, dovrà essere compilato, sottoscritto, integrato con le relazioni richieste e presentato unitamente agli altri documenti di gara.

PREMESSO che:

La sottoscritta, in caso di concessione dell’impianto sportivo, si impegna ad eseguire gli interventi di **manutenzione ordinaria, previsti in sede di Capitolato.**

Si precisa che, per manutenzione ordinaria, si intende **“l’insieme degli interventi che riguardano opere di riparazione ordinaria, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell’edificio, strutture, locali, attrezzature (sabbia), oltre a quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti; nonché ogni elemento facente parte integrante l’impianto sportivo, comprese le aree di pertinenza”**, al fine di conservare in buono stato il Palazzetto dello Sport, mantenendone nel tempo la fruibilità ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

Esempi di interventi di manutenzione ordinaria:

I. Coperti e facciate

- a. sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base;
- b. pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali;
- c. rappezzi di guaina dei piani coperti, fino alla misura di mq. 2 per ogni intervento necessario;

II. Fognature e scarichi

- a. sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate;
- b. espurghi periodici;
- c. disinfestazioni e derattizzazioni al bisogno.

III. Serramenti ed infissi

- a. sostituzione di ferramenta e di organi funzionali;
- b. verniciatura conservativa di infissi e serramenti;
- c. sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza.

IV. Interventi murari in genere

- a. pulizia dalle erbe infestanti;
- b. controllo statico a vista del fabbricato e segnalazione ai tecnici dell’Amministrazione Comunale per i provvedimenti conseguenti;
- c. sigillatura davanzali finestre.

V. Pavimenti e Rivestimenti

- a. riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti;
- b. ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni.

VI. Tinteggiature e verniciature

- a. tinteggiature e verniciature interne all'edificio, comprese le parti comuni.

VII. Impianti termo-idrico-sanitari

- a. manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari;
- b. riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria;
- c. sostituzione di guarnizioni, manicotti, flessibili, ecc.;
- d. avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione di caldaie, scaldacqua, radiatori ed interventi nella centrale termica: a tal proposito, ogni anno, dovranno essere presentati i contratti sottoscritti con ditte abilitate ad eseguire dette manutenzioni e a ricoprire il ruolo di terzo responsabile.

VIII. Impianti elettrici

- a. sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici (relè, fusibili, rilevatori di presenza, termostati, ecc.);
- b. fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo;

IX. Aree esterne di pertinenza

- a. eventuale sistemazione percorsi pedonali;
- b. manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodicapozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.).

X. Aree verdi

- a. tutela igienica (pulizia) delle aree con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile, secondo la necessità;
- b. riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati;
- c. sfalcio dell'area verde pertinenziale, secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 15 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta.
- d. servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, là dove presenti attualmente o in futuro, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

XI. Servizi diversi

- a. manutenzione di attrezzature sportive;
- b. in generale, segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.

XII. Pronto intervento

- a. 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 (Società fornitrice del servizio di energia elettrica, Vigili del fuoco, ecc.).

Per gli impianti termici dovranno essere rispettate le norme di cui al D.P.R. 412/93, intendendosi l'Affidatario quale occupante stabile del fabbricato.

Gli interventi di manutenzione ordinaria effettuati saranno comunicati al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici ed Ambiente del Comune di Spotorno, che si riserva il diritto di effettuare o far effettuare periodiche visite di controllo.

In caso di interventi sugli impianti, dovrà essere fornita al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici ed Ambiente del Comune di Spotorno relativa eventuale certificazione di rispondenza degli interventi stessi alle norme di riferimento.

Ogni danno rilevato rispetto allo stato iniziale, non derivante dal normale deterioramento d'uso, ma da incuria, negligenza, arbitrarie distrazioni d'uso, trascuratezza delle manutenzioni ordinarie, dolo, ecc..., dovrà essere rifiuto a carico del Concessionario, con possibilità del Comune di rivalersi sulla fidejussione.

XIII. Impianti speciali e sicurezza

- a. Tutti gli impianti speciali (antintrusione, antincendio, ecc...), nonché tutte le attrezzature di sicurezza (maniglioni, estintori, manichette, naspi, cartellonistica e luci d'emergenza, porte tagliafuoco, porte di sicurezza, defibrillatori, ecc...), dovranno essere mantenute a spese e cura del futuro

Concessionario, attraverso la sottoscrizione di regolari contratti annuali o pluriennali, con ditte specializzate in materia.

Sarà a carico della sottoscritta, in caso di concessione dell'impianto sportivo, la gestione della centrale termica collegata all'impianto sportivo, con l'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla stessa, assumendo le funzioni di gestore dell'impianto.

La sottoscritta, in caso di concessione dell'impianto sportivo, in ogni caso, provvederà ad eseguire o a far eseguire, a sua cura e spese, tutte quelle manutenzioni, che, pur non comprese nell'elenco di cui sopra, sono riconducibili alla manutenzione ordinaria degli impianti, degli arredi, delle attrezzature e delle aree pertinenziali e della struttura sportiva.

La sottoscritta, in caso di concessione dell'impianto sportivo adotterà le misure necessarie al deposito e custodia degli attrezzi ed altro materiale specifico di sua proprietà, nonché di quello di altri soggetti fruitori. In ogni caso il Comune di Spotorno non risponderà per eventuali ammanchi e furti che dovessero essere lamentati dagli utenti ed ugualmente non risponderà degli eventuali danni materiali che agli utenti od a terzi possano comunque derivare durante l'utilizzo dell'impianto.

Per incontri o manifestazioni che richiedano l'**installazione di determinati impianti od attrezzi non in dotazione** all'impianto sportivo di che trattasi, il futuro Concessionario, per quelle da lui direttamente organizzate, o il responsabile della manifestazione se trattasi di altri soggetti organizzatori, dovrà provvedere a propria cura e spese, rischio e responsabilità, alla eventuale fornitura e sistemazione delle attrezzature necessarie ed alla loro successiva rimozione.

Il montaggio e lo smontaggio di detti impianti ed attrezzature devono essere eseguiti, a norma della vigente legislazione e nel più breve tempo possibile, immediatamente prima ed immediatamente dopo la manifestazione, al fine di non pregiudicare la disponibilità dell'impianto sportivo per le attività che precedono e quelle che seguono la manifestazione stessa.

Ai fini della buona conservazione dell'impianto sportivo, la sottoscritta, in caso di concessione dell'impianto sportivo, si impegna a farsi carico dei **seguenti adempimenti**:

1. sorveglianza e controllo degli impianti sportivi avuti in gestione, tenuta delle chiavi, apertura, custodia e chiusura durante il periodo di utilizzo degli impianti stessi;
2. accurata pulizia degli impianti sportivi, sia nelle aree interne (compresi gli arredi e le attrezzature sportive), che in quelle esterne di pertinenza;
3. verifica della funzionalità, attivazione e disattivazione degli impianti elettrici e di ogni altro impianto tecnologico e di natura tecnica;
4. accensione e spegnimento delle luci, del riscaldamento e delle altre utenze, fornitura dell'acqua calda per le docce;
5. divieto di svolgere nell'impianto sportivo avuto in gestione e nelle relative pertinenze alcuna attività che contrasti con le prescrizioni della presente concessione, salvo espresso consenso del Comune in relazione alla particolarità del caso;
6. verifica e controllo delle condizioni di agibilità e sicurezza generale, nonché delle condizioni di fruibilità dell'impianto e pertinenze in gestione;
7. predisposizione e sistemazione delle attrezzature necessarie per l'espletamento dell'attività;
8. controllo sull'uso corretto delle strutture e delle attrezzature da parte dell'utenza;
9. sollecitazione del pronto intervento degli organi competenti in caso di infortuni, incendi, disordini o altre situazioni di emergenza, nonché continua, attenta e sicura sorveglianza sugli utenti dell'impianto, evitando attività che possano arrecare molestia o danno agli utenti medesimi ed agli estranei;
10. sorveglianza, sotto la propria responsabilità, affinché gli utenti dell'impianto non sub-affidino a terzi l'utilizzazione dello stesso e che non svolgano attività aventi scopo di lucro, ovvero che non siano in possesso dei giusti titoli per l'esercizio;

11. osservanza degli obblighi, divieti e limitazioni previsti dalle leggi, dai regolamenti del CONI, delle Federazioni Sportive nazionali riconosciute dal CONI;
12. divieto di accesso all'impianto sportivo in gestione alle persone non autorizzate;
13. controllo sull'uso corretto della struttura e delle attrezzature da parte dell'utenza e verifica e tempestiva segnalazione al Comune degli eventuali danni arrecati alle strutture ed alle attrezzature e possibilmente dei relativi responsabili.

Il **servizio di pulizia** sarà effettuato in orari e con frequenza tale da non ostacolare il normale svolgimento delle diverse attività programmate. Le sue modalità di svolgimento, con indicazione delle operazioni giornaliere, settimanali, mensili e annuali, sono descritte nella relazione allegata al presente "Piano di Conduzione Tecnica" e prevedono:

1. lavaggio, pulizia e scopatura di tutte le pavimentazioni, con apposita attrezzatura e con l'impiego di sostanze detergenti, che devono essere compatibili con tutti i diversi tipi di pavimentazione presenti;
2. interventi di igienizzazione /sanificazione sabbia;
3. rimozione, pulizia accurata e, se necessario, disinfezione di tutte le superfici imbrattate;
4. svuotatura dei cestini porta carta, porta rifiuti e posacenere, con relativa pulitura;
5. spolveratura ad umido di mobili, arredi e di tutto quanto è soggetto all'uso comune;
6. lavaggio e disinfezione dei servizi igienici (WC, lavandini, docce, ecc...) con rimozione di ogni eventuale residuo organico;
7. pulizia ad umido delle parti lavabili dei servizi igienici, con eliminazione di macchie di sporcizia e corpi estranei;
8. pulizia dei rubinetti, porta sapone, porta salviette ed accessori vari;
9. pulizia di infissi, sia nella parte interna, che esterna;
10. pulizia ed eliminazione di impronte e macchie su entrambe le facce di porte, porte a vetro, vetri e vetrate;
11. pulizia di sostegni e protezioni (corrimani, parapetti, maniglioni di appoggio/sostegno, ecc...);
12. eliminazione di orme sui cristalli, vetri e specchi;
13. deragnatura dei locali;
14. rifornimento di carta igienica, sapone e salviette;
15. pulizia ripostigli;
16. pulizia dei radiatori;
17. pulizia di tutte le aree esterne adiacenti l'impianto sportivo avuto in concessione;
18. trasporto al punto di raccolta di tutti i sacchi contenenti rifiuti.

L'impiego dei materiali, delle attrezzature e delle macchine saranno perfettamente compatibili con la conformazione delle pavimentazioni, della struttura e superfici in genere, tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato di funzionamento e dotate di tutti gli accessori necessari per la protezione e salvaguardia dell'operatore e dei terzi da eventuali infortuni, conformemente alle normative vigenti.

LA SOTTOSCRITTA, IN CASO DI CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO, SI IMPEGNA A GESTIRE L'IMPIANTO IN BASE A QUANTO PROPOSTO ALL'INTERNO DEL PRESENTE PROGETTO.

B1) Organizzazione e gestione delle attività di custodia e pulizia dell'impianto sportivo (redigere relazione da allegare)

B2) Organizzazione e gestione delle attività di manutenzione ordinaria delle strutture e degli impianti tecnologici previste nel capitolato speciale d'appalto (redigere relazione da allegare)

B3) Elenco delle attrezzature sportive messe a disposizione per lo svolgimento delle attività sportive nell'impianto (compilare tabella)

B4) Elenco delle attrezzature di proprietà del futuro concessionario a disposizione per lo svolgimento delle attività amministrative (compilare tabella)

B5) Elenco delle attrezzature per le attività di manutenzione di proprietà del futuro concessionario (compilare tabella)

La sottoscritta, in caso di concessione dell'impianto sportivo, si impegna a garantire, per tutta la durata della concessione, il tempestivo approvvigionamento di tutti i beni e servizi necessari al corretto e regolare svolgimento di tutte le attività inerenti la gestione dell'impianto sportivo.

Per i punti B1) e B2) si allega al presente documento una relazione descrittiva, oggetto di valutazione.

Timbro e firma del legale rappresentante