



CITTA' DI ALESSANDRIA

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, EDILIZIA PRIVATA, TUTELA DELL'AMBIENTE, PATRIMONIO
SPORT E TEMPO LIBERO
-SERVIZIO SPORT-**

“PIANO DELLE MANUTENZIONI “

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE

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 delle unità immobiliari, comprese le aree di pertinenza assegnate al concessionario, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti almeno al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

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

I. Coperti e facciate edifici

- F. Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie poste a protezione delle aperture
- I. Eliminazione di infiltrazioni di acqua
- J. Sigillatura di pareti esterne dove necessario

II. Fognature e scarichi

- A. Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate interne
- B. Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali interni
- E. Espurghi periodici.

III. Serramenti ed infissi edifici

- A. Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali
- B. Sistemazione dei telai di infissi e serramenti
- C. Sostituzione (per usura e non) di alcuni serramenti esterni
- D. Verniciatura conservativa di infissi e serramenti
- E. Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti.

IV. Interventi murari in genere

- A. Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico degli elementi non strutturali
- B. Rappazzi di intonaco su murature interne previa rimozione delle parti pericolanti
- C. Controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti
- D. Ripristino eventuale controsoffittature
- E. Sigillatura davanzali finestre.

V. Pavimenti e Rivestimenti edifici

- B. Riprese di pavimenti e rivestimenti con sostituzione delle piastrelle rotte o mancanti
- C. Ripristino di tratti di battiscopa con eventuali sostituzioni.

VI. Opere in ferro

A. Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, inferiate, scale di sicurezza in ferro a servizio della piscina, ecc.

VII. Tinteggiature e verniciature

A. Tinteggiature e verniciature delle pareti e soffitti interni agli edifici, compreso il vano scala di accesso al locale piscina, con cadenza almeno triennale se non imposto diversamente da vigenti normative in materia di piscine, impianti sportivi e igiene.

B. Scartavetratura, tinteggiature e verniciature, con cadenza almeno triennale, di ringhiere, cancelli, infissi, inferiate, scale di sicurezza in ferro a servizio della piscina, ecc.

VIII. Impianti termo-idrico-sanitari

A. Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.

B. Sostituzione di cassette di scarico

C. Sostituzione di sanitari danneggiati

D. Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria

E. Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.

F. Riparazione di tubazioni incassate od esterne

G. Qualora venga operata la separazione degli impianti termici della piscina dal resto della scuola: l'avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scalda acqua, radiatori ed interventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione secondo di legge e in modo tale da mantenere l'impianti in perfetta efficienza.

H. Riparazione ed eventuali sostituzioni di parti di impianti idrici incassati, interrati o non interrati, a servizio esclusivo dei locali piscina e sue pertinenze.

XIX. Impianto idraulico

A. smontaggio, ispezione ed eventuali ripristini delle canaline di sfioro posizionate a bordo vasca (verifica annuale).

B. verifica delle pompe di sollevamento e dei relativi quadri ed apparati elettrici (semestrale).

C. verifica dei sistemi idraulici di carico e scarico con ispezione anche nei cavedi per accertare ed eliminare eventuali perdite, intasamenti e malfunzionamenti dei sistemi (semestrale).

D. verifica pompe di sollevamento attraverso le verifiche delle tenute meccaniche, anelli di chiusura, giranti, spazzole motori, regolatori di livello, componenti elettriche ed elettromeccaniche dei quadri elettrici di comando delle elettropompe e relativi allarmi, linee elettriche di collegamento dai quadri principali.

E. ispezioni e sostituzioni statore e suo riavvolgimento.

F. controllo isolamento motore, pulizia generale delle pompe e spurgo fosse di alloggiamento pompe, tubazioni idrauliche varie,

G. controllo basamenti e staffe di sostegno, infissi, botole e chiusini di accesso (semestrale);

XX. impianto di trattamento acqua di piscina:

A. attuazione di tutte le procedure di controllo e manutenzione previste dalle normative vigenti;

B. svuotamento sanificazione e reintegro masse filtri (annuale);

C. disinfezione e strumentazione di analisi e controllo;

XXI. Impianti elettrici

A. Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL, nonché sostituzione del quadro e dei cavi per radiali principali;

B. Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici;

C. Manutenzioni e riparazioni di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio ed impianti antintrusione ove presenti;

D. Fornitura e sostituzione di lampade interne di qualsiasi tipo;

E. Manutenzioni e riparazioni di impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade.

XXI. Impianti elettrici e di sicurezza: dovranno essere eseguite le seguenti verifiche periodiche:

A. Verifica linee e dispositivi elettrici e pulizia di lampade, schermi di protezione, globi, vetri e parti trasparenti (semestrale).

B. Sostituzione di lampade, lampadine, tubi fluorescenti, frutti ed apparecchi di comando e parti di armatura (quando necessita);

C. Revisione e eventuale sostituzione di fusibili, reattori, trasformatori, orologi interruttore, eventuali interruttori crepuscolare (semestrale);

D. Revisione e verifica impianti telefonici, audiofonici, impianti antincendio (semestrale);

E. Revisione quadri elettrici generali (semestrale);

F. Revisione e controllo di interruttori di sgancio di emergenza (semestrale);

G. Revisione e controllo di impianti di illuminazione di emergenza (trimestrale);

H. verifica e controllo degli impianti di messa a terra (biennale).

XXII. Impianti antincendio:

A. Verifiche periodiche degli estintori (a scadenza semestrale);

B. prove di perfetta efficienza e di funzionamento dei presidi antincendio fissi: idranti, naspi, manichette ed attacco autopompe e reti idrauliche ad esse connessi (verifiche semestrale).

XXIII. Servizi diversi

A. Manutenzione e riparazione delle attrezzature sportive presenti nell'impianto ed eventuali attrezzature aggiunte;

B. Segnalazione agli Uffici Comunali competenti dei problemi che presuppongono interventi di tipo eccezionale;

C. Manutenzione, revisione e/o sostituzione dell'impianto montascale per disabili attualmente presente nella scala di accesso alla piscina .

XXIV. 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 agli Uffici Comunali competenti per i ripristini od agli altri enti preposti (AMAG, Enel, Vigili del fuoco, ecc.).

XXV. Assistenza tecnica.

A. 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.

MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA PISCINA E RELATIVE APPARECCHIATURE

1. Operazioni da effettuare giornalmente

A. Rimozione di eventuale materiale in sospensione facendo uso dei retini da fondo e di superficie;

B. Verifica e mantenimento dei valori del pH dell'acqua tramite il misuratore e loro correzione con prodotti idonei;

Nel caso in cui si faccia uso di un sistema di controllo e regolazione automatico è necessario regolarlo per mantenere il pH al livello indicato.

C. Analisi dei livelli di cloro residuale libero e opportuna regolazione dei valori. Se si fa uso di un dosatore di prodotto, va regolato in modo che il disinfettante si mantenga nei

livelli prescritti. Nel caso in cui siano impiegati altri tipi di disinfettante, è necessario mantenere i livelli appropriati.

2. Operazioni da effettuare settimanalmente

- A. Controllo e pulizia degli scarichi di fondo, dei cestelli degli stimme (sfioratori) e del drenaggio, per facilitare la cattura dell'acqua della vasca;
- B. Pulizia periodica del prefiltro della pompa, evitando in questo modo che si formi un accumulo eccessivo di sporcizia che impedirebbe alla pompa di avere un rendimento ottimale;
- C. Verifica della pressione del filtro e lavaggio del materiale filtrante. In generale, quando la pressione si alza eccessivamente (indicativamente 1,5 bar), procedere al lavaggio del filtro. Si tratta di un procedimento fondamentale per mantenere il mezzo filtrante in buone condizioni ed ottenere un filtraggio di qualità;
- D. Pulizia con spazzolamento delle pareti della piscina e del fondo facendo uso di dispositivi di pulizia manuali e/o automatici;
- E. Fornitura e immissione del prodotto antialga nella dose indicata per la manutenzione, quando necessario;
- F. Fornitura e immissione delle pastiglie di tricloro degli skimmer e dei dosatori del disinfettante;
- G. Verifica dei livelli del regolatore del pH, del disinfettante e del flocculante, nei casi in cui i prodotti chimici siano dosati automaticamente;
- H. Fornitura e immissione di tutti i prodotti e o dosatori automatici quando necessario.

3. Altre operazioni

- A. Mantenimento del corretto livello di acqua nella piscina, punto di fondamentale importanza nelle installazioni sprovviste di regolatore automatico del livello;
- B. Ogni volta che viene apportata acqua nuova alla piscina, analisi dei valori del pH e del disinfettante e loro regolazione;
- C. Controllo e mantenimento in buone condizioni di funzionamento dei dosatori di cloro e, in termini più generici, dei dispositivi di regolazione e controllo.

4. Procedura base per l' eventuale riattivazione della piscina (si consiglia di non svuotare la piscina durante i periodi di inattività):

- A. Pulizia della piscina (con piscina riempita solo aspirazione del fondo e delle pareti).
- B. Nuovo allestimento degli apparecchi nel locale tecnico (se sono stati tolti, controllate tutti gli apparecchi elettrici e meccanici e gli impianti nel locale tecnico).
- C. Attivazione del funzionamento di tutti gli apparecchi – trattamento chimico dell'acqua.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il Concessionario è obbligato a provvedere a propria cura e spesa, con la massima tempestività e assumendosi in toto le responsabilità della buona esecuzione delle opere, a tutti gli interventi di manutenzione straordinaria nei locali Piscina, sue pertinenze e relativi impianti tecnici, non rientranti nella manutenzione ordinaria generale, che si dovessero rendere necessari durante il periodo della concessione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli concernenti la realizzazione di opere e modifiche per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici esistenti e la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici. L'impianto montascale per disabili, attualmente presente nel vano scala di accesso alla piscina è considerato facente parte degli impianti tecnologici della piscina.

Gli stessi interventi devono essere autorizzati dai competenti uffici comunali come previsto nel Capitolato di Gestione .Per gli interventi ritenuti urgenti ed indispensabili per eliminare situazioni di pericolosità ed incolumità degli utenti il Concessionario si farà immediatamente carico degli stessi e procederà alla richiesta di autorizzazione ai competenti uffici comunali il prima possibile .

Rimangono a carico del Comune di Alessandria i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termico ed elettrico, attualmente in comunione con la Scuola Media Vochieri, fino alla data di eventuale separazione e conseguente realizzazione di impianti indipendenti. A decorre da tale data il Concessionario si farà carico anche della manutenzione straordinaria dei citati impianti divenuti ad uso esclusivo dei locali Piscina e sue pertinenze ed in particolare dovrà rispettare quanto sotto riportato per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto termico .

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL' IMPIANTO TERMICO

Allo stato attuale l'impianto termico che fornisce riscaldamento e acqua calda all'interno dei locali della "Piscina Vochieri" non è completamente autonomo e pertanto le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'impianto termico, a servizio di tutto il complesso scolastico "Scuola Media Vochieri", sono poste a carico dell'Ammistrazione Comunale, i cui costi vengono poi ripartiti e imputati al concessionario per la rispettiva quota parte e compresi nelle utenze.

Qualora tra le migliorie proposte dal Concessionario vi sia la separazione dell'impianto termico e/o produzione di acqua calda a servizio della piscina dagli altri impianti termici in comunione con la scuola, lo stesso Concessionario dovrà, tra l'altro incaricare a proprie spese una ditta specializzata nel settore quale Terzo Responsabile degli impianti termici che dovrà disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti Termici ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza. La conduzione degli Impianti Termici deve sempre essere effettuata con personale qualificato o con personale professionalmente abilitato secondo quanto richiesto dalla normativa vigente

Il Concessionario è obbligato ad :

- a) verificare costantemente la funzionalità e l'efficienza di tutti gli Impianti Termici, secondo quanto previsto dalla normativa vigente anche in materia di prevenzione e limitazione dell'inquinamento atmosferico,;
- b) accertare, al momento della presa in consegna del nuovo Impianto Termico, la sussistenza o meno del Libretto di Centrale conforme a quanto previsto dalla normativa vigente, in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte;
- c) verificare la trascrizione sul Libretto di Centrale nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico dell'Impianto Termico relativamente ai parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati;
- d) conservare copia degli ordini di lavoro relativi agli interventi manutentivi ed allegarli al Libretto di Centrale;
- e) fornire al Comune di Alessandria, a richiesta, il resoconto delle attività di controllo e manutenzione svolte sull'impianto, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati, sia su programma sia accidentali, e degli eventuali componenti sostituiti.
- f) mantenere in esercizio gli Impianti Termici e le relative apparecchiature di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione dell'energia termica per il riscaldamento e quelle relative alla produzione di acqua calda sanitaria ;
- g) gestire tutte le reti di distribuzione dei fluidi e le apparecchiature di scambio, di spina e di regolazione poste nelle Centrali e nelle eventuali sotto Centrali Termiche.

h) effettuare i controlli e la manutenzione periodica degli Impianti Termici presi in carico, nei termini e con le frequenze previste dal D.P.R. 412/1993 e s.m.i. e dal Dlgs.192 del 19/08/2005 e s.m.i. e comunque dalle disposizioni di legge, anche di carattere secondario, tempo per tempo vigente, fermo restando eventuali maggiori frequenze indicate nei libretti d'uso e manutenzione degli impianti/apparecchi.

i) ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità, allegando la relativa documentazione al Libretto di Centrale, nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia e salvaguardia dell'ambiente.

l) redigere tutta la documentazione richiesta e provvedere all'espletamento delle procedure presso le competenti autorità al fine di ottenere le certificazioni/autorizzazioni richieste dalle vigenti normative in materia per le Centrali Termiche, gli apparecchi in pressione, le autoclavi, con particolare riguardo a:

- le pratiche comunali per nuovi Impianti Termici o ristrutturazione degli stessi e il certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
- le pratiche ISPEL;
- i controlli periodici ai sensi della legge 10/91 e s.m.i. e dalle leggi regionali in materia di contenimento dei consumi energetici;
- i Libretti di Centrale;
- le relazioni tecniche di cui al D.M. Industria 13/12/93;
- le certificazioni di conformità alla normativa sulla sicurezza degli impianti di cui al D.M. 37/2008 e s.m.i.;
- la conformità al D.lgs. 192 del 19 Agosto 2005 ed ai successivi provvedimenti attuativi;
- quanto altro previsto dalla normativa di settore vigente.

m) provvedere, per l'impiantistica elettrica, ove necessario, e secondo la norma CEI 64-14, ad eseguire le seguenti verifiche sugli Impianti Termici:

- misura resistenziale di terra;
- verifica degli interruttori differenziali;
- misura della resistenza di isolamento;
- prova di continuità del conduttore di protezione PE;
- quanto altro previsto dalla normativa di settore tempo per tempo vigente.

n) espletare le pratiche relative al rilascio di autorizzazioni, visite periodiche, nulla osta e quanto altro attenga l'attività degli enti preposti ai controlli (periodici e saltuari) previsti dalle vigenti leggi e normative;

o) provvedere alla predisposizione delle apparecchiature e di parti degli Impianti Termici qualora questi siano oggetto di sopralluogo da parte degli organi ispettivi (es. ASL), garantendo anche la dovuta assistenza operativa durante l'espletamento delle visite stesse.

p) concordare, per quanto possibile, con i tecnici degli organi/istituzioni competenti ai fini della sicurezza, modalità e tempi di esecuzione delle visite al fine di evitare divieti d'uso e fermi degli Impianti Termici durante il periodo di esercizio.;

q) assicurare l'assistenza di tecnici qualificati nonché di operai specializzati per eventuali assistenze e/o smontaggi delle apparecchiature in occasione delle visite di controllo dei vari organi preposti;

r) conservare i verbali di visita e le relazioni tecniche stilati dai funzionari degli organi/istituzioni competenti che dovranno essere consegnati, a richiesta e in originale alla Amministrazione Comunale;

s) provvedere tempestivamente ad ogni adeguamento impiantistico necessario al conseguimento e/o ripristino di valori e funzionalità contestate a seguito delle visite citate;

t) verificare periodicamente, in funzione della potenza del generatore di calore, il valore del rendimento di combustione su tutti i generatori di calore degli Impianti Termici, nel rispetto di quanto prescritto dalle vigenti normative nazionali e regionali.

u) riportare tutte le operazioni sopra richiamate sul Libretto di Centrale.

In ottemperanza a quanto previsto dal D.P.R. 412/93 e sm.i. e dal D.lgs. 192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i., le operazioni di manutenzione dell'Impianto Termico devono essere eseguite conformemente alle istruzioni tecniche per la regolazione, l'uso e la manutenzione elaborate dal costruttore dell'Impianto Termico stesso.

Qualora non siano disponibili le istruzioni del costruttore, le operazioni di manutenzione degli apparecchi e dei dispositivi facenti parte dell'Impianto Termico devono essere eseguite conformemente alle istruzioni tecniche elaborate dal fabbricante ai sensi della normativa vigente, mentre le operazioni di controllo e manutenzione delle restanti parti dell'Impianto Termico e degli apparecchi e dispositivi per i quali non siano disponibili le istruzioni del fabbricante relative allo specifico modello, devono essere eseguite secondo le prescrizioni e con la periodicità prevista dalle vigenti normative UNI - CEI - CTI - CIG per lo specifico elemento o tipo di apparecchio o dispositivo.

In occasione di effettiva separazione degli impianti si valuterà l'incidenza delle spese sostenute dal concessionario per il funzionamento della piscina durante l'orario scolastico e si demanderà a successivo provvedimento dell'Amministrazione Comunale la regolazione dei pagamenti delle stesse.

I Tecnici Comunali o loro incaricati, potranno in qualunque momento verificare il puntuale rispetto degli obblighi citati nel presente "Piano delle Manutenzioni" e la non ottemperanza sarà motivo di rescissione in danno della concessione.

Alessandria, lì

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Pierfranco Robotti