



CITTA' DI ALESSANDRIA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA, PATRIMONIO, CASA
-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 dei locali Piscina, 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 anche ad integrazione di quanto riportato nell'art. 7 – Obblighi manutentivi - del Capitolato di Gestione.

I. 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
- C. Espurghi periodici.

II. 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.

III. Interventi murari in genere

- A. Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico degli elementi non strutturali
- B. Rappezzi 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.

IV. Pavimenti e Rivestimenti edifici

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

V. Opere in ferro

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

VI. 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.

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

VIII. 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);

IX. 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;

X. Impianti elettrici

Rimane posta a carico del Comune di Alessandria la manutenzione degli impianti elettrici con la sola eccezione delle riparazioni e/o sostituzioni degli asciugacapelli elettrici e la sostituzione delle lampade interne .

XI. Impianti antincendio:

La manutenzione degli impianti antincendio rimane posta a carico del Comune di Alessandria.

XII. Servizi diversi

- A. Manutenzione e riparazione delle attrezzature sportive presenti nell'impianto ed eventuali attrezzature aggiunte dal concessionario;
- B. Segnalazione agli Uffici Comunali competenti dei problemi che presuppongono interventi di tipo eccezionale anche su parti in comune con la scuola;

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

XIII. 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.).

XIV. 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 triclolo 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 eventuali interventi di manutenzione straordinaria nel locale Piscina e/o locali di pertinenza, compresi i relativi impianti tecnici, ad esclusione degli impianti termico ed elettrico, antincendio, 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 e la manutenzione straordinaria è posta a carico del Concessionario.

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 .

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 decadenza della concessione.