

# PIANO DI CONDUZIONE DELLO “STADIO ALDO BIAGIOTTI” - DOCCIA

## Manutenzione ordinaria e riparativa

La manutenzione **ordinaria** comprende tutti gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; a titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano tra questi: e di tinteggiatura, sostituzione di parti di impianti tecnologici esistenti senza incremento di funzionalità, sostituzione di porzioni di pavimento o di rivestimento, ovvero tutte le attività di routine e le azioni preventive o correttive volte a prolungare l'aspettativa di vita del bene e a prevenire il manifestarsi di errori, interruzioni e malfunzionamenti improvvisi;

La manutenzione ordinaria è sempre a carico del Gestore per tutti gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione **riparativa** riguarda invece tutte le operazioni di **rispristino** che vengono eseguite quando un bene si rompe, viene danneggiato o smette di funzionare.

## Interventi riparativi

- riparazione di tutti gli impianti tecnologici esistenti (a titolo esemplificativo, non esaustivo: elettrici, di illuminazione, illuminazione di emergenza, idrici, igienico-sanitari, antincendio, produzione di calore per riscaldamento e acqua calda), con rinnovo o sostituzione dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e a mantenerli in efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale.
- pulizia periodica dei pannelli solari, compreso monitoraggio e controllo degli ancoraggi in modo che non risultino inclinati in modo difforme da quanto prescritto dall'autorizzazione paesaggistica;
- imbiancatura locali interni (spogliatoi, bagni, servizi igienici, locali, ecc.) ogni qualvolta se ne manifesti la necessità e comunque prima della riconsegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale;
- riparazioni, con eventuali demolizioni e riprese additivate, degli intonaci e dei rivestimenti murali, ecc., con relativa riverniciatura;
- riparazione e mantenimento delle stuccature, con eventuali sostituzioni parziali, dei pavimenti e dei rivestimenti;
- riparazione, con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti, trattamenti protettivi e verniciature, degli infissi e dei serramenti, delle opere e delle strutture in ferro ed in legno esistenti;
- sostituzione di tutti i tipi di vetro eventualmente danneggiati;
- riparazione e mantenimento in efficienza degli apparecchi sanitari e delle rubinetterie presenti negli spogliatoi, servizi igienici, infermeria e comunque presenti all'interno dell'edificio concesso in gestione;
- disotturazione e/o riparazione degli scarichi e dei pozzetti, vuotatura fosse biologiche;
- pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e dei manufatti di scolo delle acque piovane e delle condotte fognarie;
- riparazione e mantenimento di tutte le attrezzature, arredi e parti mobili presenti all'interno dell'edificio (panchine, reti, spalliere, appendiabiti, panche, tappetini, arredo infermeria, ecc.);
- riverniciature, sostituzioni e riparazioni per tutti gli eventuali atti vandalici;
- manutenzione delle pavimentazioni interne ed esterne;
- manutenzione dei tetti, delle grondaie e dei pluviali
- riparazione o sostituzione di parti di recinzione ammalorate.
- sostituzione delle reti delle porte del campo da gioco ad ogni rottura
- verifica dello stato di conservazione della tribuna spettatori

## **Manutenzioni e servizi programmati**

- **Pulizia giornaliera**, secondo un'adeguata programmazione, nei periodo e/o negli orari di maggiore affluenza di pubblico di:

- a) spogliatoi (raccolta dello sporco visibile di grossa pezzatura, spazzatura dei pavimenti, lavaggio dei pavimenti con soluzioni detergenti-disinfettanti, pulizia e disinfezione docce, distribuzione con vaporizzatore di soluzioni disinfettanti);
- b) servizi igienici e docce (spazzatura pavimenti, lavaggio dei pavimenti con soluzioni detergenti disinfettanti, lavaggio a fondo dei sanitari con soluzione acida e successiva neutralizzazione; distribuzione con vaporizzatore di soluzione disinfettante, lavaggio a fondo dei rivestimenti);
- c) infermeria (spazzatura a umido);
- d) altri locali non menzionati (spazzatura pavimenti, lavaggio dei pavimenti con soluzioni detergenti disinfettanti)

- **interventi giornalieri:**

- a) controllo delle uscite d'emergenza, dovranno in qualsiasi momento risultare sgombre e libere da qualsiasi materiale, le porte tagliafuoco non dovranno mai essere bloccate in posizione aperta, ma dovranno risultare in posizione chiusa;
- b) controllo presenza estintori, come identificati nelle planimetrie d'orientamento, non dovranno mai essere rimossi o impedita la visibilità;
- c) svuotamento dei cestini, raccolta ed allontanamento dei rifiuti;
- d) rimozione delle attrezzature ginniche lasciate ai bordi delle aree da gioco, che possano costituire pericolo per l'espletamento delle attività sportive;
- e) nel periodo invernale, controllo delle temperature all'interno dei locali, in presenza di anomalie, dovrà esserne data immediata informazione all'ufficio tecnico comunale, che provvederà tramite la ditta incaricata della gestione calore;

- **interventi settimanali:**

- a) pulizia dei locali accessori (di deposito);
- b) controllo temperatura di erogazione dell'acqua calda (docce e rubinetti): in presenza di anomalie, dovrà esserne data immediata informazione all'ufficio tecnico comunale, che provvederà tramite la ditta incaricata della gestione calore;
- d) manutenzione ordinaria dei campi in erba sintetica atta a garantire che l'intaso prestazionale sia uniformemente distribuito ed areato secondo le indicazioni del regolamento LND standard, di cui si riporta stralcio:

- **Controllo e rimozione della sporcizia presente:** è possibile che frammenti di vario genere cadano sulla superficie sporcandola, ma è molto difficile avere sporco indelebile sulle fibre. Se necessario usare un detergente neutro che non formi pellicola e acqua fredda. Assicurarsi di aver sciacquato perfettamente ogni parte sottoposta a pulizia prima di avviare il gioco sul campo, per evitare aree scivolose che potrebbero causare infortuni;
- **Spazzolatura del terreno di giuoco**, con apposita attrezzatura prevista al fine di mantenere sempre la superficie di giuoco omogenea su tutto il campo. È buona norma spazzolare il campo in entrambe le direzioni, alternando le direzioni ogni volta. Si raccomanda di spazzolare il campo ogni settimana o a seconda della quantità di gioco che il campo ha sopportato. La spazzolatura del campo è necessaria per ridistribuire il materiale di riempimento che si sposta con la penetrazione dei tacchetti durante le normali fasi di gioco e a pettinare il filato riportandolo nella naturale posizione eretta

necessaria per ottenere le ottimali prestazioni di gioco. Se questa operazione non verrà effettuata il filato rischia di intrecciarsi rendendo la superficie troppo dura e compatta compromettendo la giocabilità e diminuendo la durata in efficienza dell'impianto;

- **Controllo delle zone di massimo scolo delle acque piovane**, in particolar modo dopo eventi atmosferici di particolare intensità. Tali eventi potrebbero spostare l'intaso, intasando le griglie di deflusso, si raccomanda quindi il loro controllo e l'eventuale pulizia;
- **Eventuale ricarico con materiali d'intaso nelle zone mancanti**, anche utilizzando intaso recuperato nelle canalette, nei pozzetti e nel residuo della spalatura della neve.
- **Controllo della inesistenza di fonti e/o ostacoli** di qualsivoglia natura nel perimetro comprendente la superficie di gioco ed il campo per destinazione e verifica di efficienza e funzionalità di eventuali protezioni e/o materiali assorbenti urti nel caso in cui i medesimi fossero stati posizionati nel perimetro qui sopra indicato quale unica ed esclusiva superficie assoggettata al presente Regolamento, disponendo per il resto ogni ulteriore e diversa norma regolamentare della FIGC del CONI così come di Leggi e Decreti nazionali eventualmente applicabili o riferibili alle discipline sportive.

**- interventi mensili di:**

- a) deragnatura, ove occorra;
- b) pulizia a fondo degli arredi posti negli spogliatoi, con prodotti disinfettanti;
- c) controllo dell'efficienza degli scarichi dei WC, dei rubinetti, ecc.;
- d) controllo di funzionamento delle lampade di emergenza e delle porte tagliafuoco;
- e) controllo e mantenimento in efficienza di tutta la segnaletica di indicazione presente all'interno dell'edificio;
- f) controllo delle cassette di pronto soccorso, secondo la procedura scritta ritenuta opportuna;
- g) pulizia aree esterne da materiale vegetale (consigliato utilizzo di soffione o aspiratore per foglie nelle aree limitrofe alle panchine a doghe e le fioriere che circondano il l'impianto principale);
- h) taglio dell'erba;

**- interventi quadrimestrali di:**

- a) disinfestazione da scarafaggi e formiche;
- b) revisione di tutti gli infissi e i serramenti, interni ed esterni;
- c) controllo delle condizioni di tutti gli arredi ed attrezzature ed esecuzione di piccole riparazioni;
- d) controllo e sostituzione lampade non funzionanti dell'impianto di illuminazione esterna (comprese torri faro);

**- interventi semestrali di:**

- a) controllo dei rivestimenti degli spogliatoi e wc (eventuali distacchi), verifica dello stato dei rivestimenti esterni;
- c) controllo dei pozzetti delle acque nere e bianche, delle griglie di raccolta delle acque piovane con relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e degli scarichi;
- d) controllo ed eventuale richiesta di integrazione della cartellonistica in base al piano di evacuazione;
- e) manutenzione dell'impianto di allarme;
- f) manutenzione dell'impianto di videosorveglianza;
- g) pulizia del manto di copertura;
- h) potatura di siepi e arbusti;

i) manutenzione straordinaria dei campi in erba sintetica secondo le indicazioni del regolamento LND standard, di cui si riporta stralcio:

- Dissodamento dell'intaso prestazionale e profonda spazzolatura del manto da effettuarsi con idonee attrezzature;
- Controllo accurato di tutte le giunzioni dei teli ed eventuale ripristino;
- Controllo accurato dei sistemi di drenaggio e d'irrigazione per assicurarne la perfetta efficienza;
- Accurato controllo delle eventuali anomalie di planarità (dossi e avvallamenti) per ripristinare e regolarizzare la superficie di giuoco;
- Eventuali operazioni di integrazione del materiale da intaso, soprattutto per i manti che utilizzano intasi composti da fibre naturali vegetali, al fine di regolarizzare la planarità della superficie di giuoco e di garantire le prestazioni del terreno da giuoco.

- **interventi annuali di:**

- a) riprese delle tinteggiature e di verniciature di parti deteriorate;
- b) sostituzione di parte deteriorate di strutture, pareti, coperture, infissi, attrezzature;
- c) scartatura e verniciatura di tutti gli elementi lignei esterni (arredo, infissi ecc...);
- d) prova annuale di efficienza dell'impianto idranti, opportunamente certificata da tecnico abilitato.

- **interventi a frequenza variabile:**

- a) controllo delle strutture dell'edificio e dello stato dei controsoffitti; in presenza di anomalie, dovrà esserne data immediata informazione all'ufficio tecnico comunale, che provvederà tramite la ditta incaricata della manutenzione straordinaria o nel caso a gestire l'incolumità pubblica;
- b) potatura alberi alto fusto;

### **Servizio di custodia, guardiania, vigilanza e controllo**

Il servizio ricomprende, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- custodia e sorveglianza del bene affidato e di quanto in esso contenuto, con segnalazione tempestiva al Comune di ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature;
- apertura dell'impianto.
- servizio di guardiania durante il funzionamento dell'impianto;
- controllo degli ingressi affinché estranei non si introducano negli spogliatoi e nei locali durante i periodi di apertura e utilizzo dell'impianto;
- controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree a loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno dell'edificio;
- spegnimento di tutte le luci dei locali diverse da quelle destinate alla vigilanza o illuminazione notturna;
- chiusura degli ingressi di accesso alla struttura.

Tutti gli interventi inquadrabili come **manutenzione straordinaria** finalizzati ad adeguamenti e/o nuove esigenze e/o non rientranti nelle fattispecie su descritte si intendono pertanto di competenza dell'Amministrazione.