PIANO DI CONDUZIONE DELLA PALESTRA OLIMPIA

VIA GRAMSCI 715 - SESTO FIORENTINO

Manutenzione ordinaria

La **manutenzione ordinaria** comprende 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 riparativa** riguarda invece tutte le operazioni di rispristino che vengono eseguite quando un bene si rompe, viene danneggiato o smette di funzionare.
La manutenzione riparativa è a carico del gestore nei limiti dei casi sotto elencati e comunque, per gli interventi riparativi non menzionati.

Manutenzione riparativa

- riparazione di tutti gli impianti tecnologici esistenti (a titolo esemplificativo, non esaustivo: elettrici, di illuminazione, illuminazione di emergenza, idrici, igienico-sanitari), 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;
- imbiancatura locali interni (spogliatoi, bagni, servizi igienici, locali tecnici, ecc.) ogni qualvolta se ne manifesti la necessità e comunque prima della riconsegna dell'impianto all'Amministazione 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.

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);
e) piano palestra ed aree dedicate alle attività sportive agonistiche, non agonistiche, amatoriali e comunque alle attività motorie sportive dei cittadini e scolastiche;

- **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;

- **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 se presenti spazi verdi;

- **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;

- **interventi semestrali** di:
a) manutenzione dei presidi antincendio;
b) 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) pulizia del manto di copertura;
g) potatura di siepi e arbusti se presenti spazi verdi;

- **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 se resenti;

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.

Manutenzione della Palestra

Dovranno essere rispettate le indicazioni per la manutenzione della Palestra come meglio specificate nei rispettivi manuali che verranno consegnati al gestore in occasione della consegna dell'impianto.

Tutti gli interventi inquadrabili come **manutenzione straordinaria** finalizzati ad adeguamenti e/o miglioramenti funzionali e strutturali dell'impianto sportivo restano in competenza all'Amministrazione Comunale in qualità di proprietario dell'immobile.