C O M U N E D I M A R L I A N A

PROVINCIA DI PISTOIA

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E L'USO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

ALLEGATO A

ELENCO OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

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, e ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna e al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità d'interventi straordinari.
L'elencazione e la descrizione seguente sono passibili d'integrazione e miglior definizione, nell'ambito dei capitolati allegati alle concessioni su peculiarità dello specifico impianto oggetto di concessione.

MANUTENZIONE ORDINARIA GENERALE

I - Coperti e facciate edifici

A. Sistemazione di coppi, tegole ecc. spostate con sostituzione di quelle rotte
B. Sostituzione di tratti di grondaia in lamiera bucata o sistemazione dei giunti delle grondaie in PVC a tenuta
C. Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base
D. Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali
E. Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle e sostituzione di alcuni tratti fatiscenti
F. Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccacci dei coperti
G. Rappezzi di guaina dei coperti piani
H. Rappezzi della copertura impermeabile del tetto dove necessario
I. Eliminazione di infiltrazioni di acqua
J. Sigillatura di pareti esterne dove necessario
K. Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti.

Per le lettere G, H e K, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2.

II - Fognature e scarichi

A. Sigillatura dei giunti delle colonne di scarico non incassate
B. Sostituzione di curve o tratti di scarichi verticali ed orizzontali
C. Rimessa a quota di sigilli delle vasche biologiche e dei pozzetti, sostituzione dei sifoni nonché sistemazione dell'area circostante
D. Sostituzione di sigilli o coperti dei pozzetti e delle vasche biologiche
E. Espurghi periodici.
F. Disinfestazioni e derattizzazioni al bisogno

III - Serramenti ed infissi edifici

A. Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali
B. Sistemazione dei telai di infissi e serramenti
C. Sostituzione non per usura di alcuni serramenti esterni
D. Verniciatura conservativa di infissi e serramenti
E. Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti.
F. Sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza

IV - Interventi murari in genere

A. Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico a vista degli elementi decorativi di edifici monumentali
B. Rappezzi di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti
C. Controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione per i provvedimenti conseguenti
D. Ripristino controsoffitti
E. Sigillatura davanzali finestre.

Per le lettere B e D, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzionestraordinaria, viene determinata in mq. 2

V - 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.

Per la lettera A, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2

VI - Opere in ferro

A. Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, ecc.
B. Riparazione e sostituzione di alcuni tratti di recinzione e relativi paletti di sostegno
C. Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc..

VII - Tinteggiature e verniciature

A. Tinteggiature e verniciature interne agli edifici, comprese le parti comuni.

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 dei fabbricati sia incassate che esterne
G. Riparazioni di perdite in tubazioni interrate ove necessario l'impiego di macchine escavatrici fino a 5mt. di scavo; l'eventuale necessità di prolungare lo scavo sarà concordato
H. Avvio, taratura, controlli, pulizia, manutenzione e riparazione di caldaie, scalda acqua, radiatori edinterventi nelle centrali termiche e nella rete di distribuzione.
I. Riparazione impianti idrici incassati, interrati o non interrati, compreso idranti e/o cofanette, conrelative sostituzioni.

Negli interventi di cui alle lettere F e I, devono intendersi compresi anche eventuali interventi richiedentil'impiego di macchine operatrici.

IX - Impianti elettrici

A. Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamentoENEL, nonché sostituzione del quadro e dei cavi per radiali principali.
B. Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici
C. Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, con esclusione degli impianti antintrusione e di sollevamento
D. Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo ad eccezione dei reattori e delle lampade postesulle torri dei campi da gioco e nelle palestre comunali
E. Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione

delle batterie e lampade

X - Aree esterne di pertinenza

A. Manutenzione viabilità interna ed aree di sosta (rappezzi di conglomerato, ripristini, ecc..) la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene fissata in mq. 5
B. Sistemazione percorsi pedonali in lastre con eventuale sostituzione di alcune parti
C. Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.)

XI - 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 dei prati, anche pertinenziali, secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 20 cm. di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta
D. Lavorazione del terreno, anche di pertinenza, ed annaffiatura in presenza di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato) di recente impianto, secondo le modalità concordate con il servizio competente per il verde pubblico
E. Contenimento a mezzo potatura di siepi e cespugli, anche in aree di pertinenza, secondo modalità e tecniche concordate con il servizio competente per il verde pubblico
F. Manutenzione degli arredi e dei giochi presenti nelle aree verdi
G. Servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, là dove presenti.

XII - Servizi diversi

A. Manutenzione e riparazione di attrezzature sportive.
B. In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario.

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 ai tecnici comunali per i ripristini od agli altri enti preposti (Hera, Enel, Vigili del fuoco, ecc.).

MANUTENZIONE ORDINARIA, COSI' COME DEFINITA DAL D.P.R. 412/93 E S.M.I. E STRAORDINARIA LIMITATAMENTE A QUANTO IN ELENCO, DEGLI IMPIANTI TERMICI SECONDO LE NORME UNI-CTI, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE - CONTROLLO DEGLI IMPIANTI.

Il gestore deve provvedere a sue spese a nominare il "terzo responsabile della centrale termica" ai sensi del DPR 412/93, nonché della circolare del Ministero dell'industria del commercio e dell'artigianato n.233/F del 12.04.1994.

I - Impianto termico.

A. Prova di accensione dell'Impianto con verifica di funzionamento a caldo delle apparecchiature presenti in centrale termica, controllo del corretto riempimento d'acqua dell'impianto , verifica vasi di espansione, eventuale sfogo aria in centrale termica e nelle sottocentrali dove esistono.
B. Compilazione del libretto di centrale nel quale verranno riportate tutte le operazioni effettuate;
C. Collocazione all'esterno della centrale termica di una targa con indicati i dati relativi alla fascia oraria di riscaldamento prevista.

II - Bruciatori

A. La manutenzione ordinaria e la pulizia del bruciatore dovrà essere eseguita due volte l'anno se l'utilizzo è stagionale, oppure tre volte l'anno se l'utilizzo è continuativo, e comunque ogni qual volta ciò si rendesse necessario.
B. La regolazione della combustione dovrà essere eseguita ogni tre mesi e comunque ogni

qual volta ciò si rendesse necessario.

C. Riparazione, revisione, sostituzione, parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto. Resta esclusa l'eventuale integrale sostituzione del bruciatore.

III - Generatore di calore

A. La pulizia dovrà essere eseguita due volte l'anno: una prima dell'inizio di ogni stagione termica e la seconda durante il corso dell'esercizio stagionale, oltre ad ogni qual volta si rendesse necessario.
B. La pulizia, come sopra descritta, dovrà essere comunque eseguita prima di ogni riaccensione nei casi di periodi di inattività superiori ad un mese.
C. Il controllo della combustione, che dovrà essere eseguito secondo quanto prescritto dalle disposizioni legislative in materia per verificarne il rendimento.
D. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto.
E. Resta esclusa la riparazione del generatore di calore qualora oltre il 30% dei tubi da fumo risultino deteriorati. E' invece compresa la sostituzione completa del generatore di calore nel caso in cui l'anno di costruzione riportato sulla targhetta, rispetto alla data in cui si riscontra la necessità della sostituzione, sia antecedente al 1997 (Compreso).

IV - Pompe di circolazione

A. Manutenzione preventiva e programmata, almeno una volta all'anno e tutte le volte che si rendenecessario.
B. Riparazione e/o sostituzione parziale o completa della pompa.

V - Depositi combustibile

A. Manutenzione e pulizia dei depositi di combustibile liquido e delle relative tubazioni tutte le volte che sirende necessario.
B. Riparazione e/o sostituzione delle parti relative ai "passi d'uomo" dei serbatoi e delle linee dialimentazione combustibile fuori traccia.
C. Rimane esclusa, se necessario, la sostituzione dell'intero deposito combustibile ed i necessari ripristini deipozzetti qualora si verificassero infiltrazioni d'acqua.
D. Montaggio e fornitura, dove non esistente, della valvola galleggiante.

VI - Vasi di espansione

VASO CHIUSO:

A. Verifica annuale delle pressioni di precarica progettuali
B. Verifica trimestrale dell'integrità del vaso e delle apparecchiature collegate (pressostati, apparecchiature dilivello, elettrovalvole, etc.)
C. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in gradodi compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione del vaso di espansione (corredato della certificazione prevista dalla normativa vigente, rilasciata dagli organi preposti, per vasi di capacità superiore a 25 litri)

VASO APERTO:

A. Verifica annuale dello stato d'uso e di funzionamento di tutti i componenti (rubinetti e galleggianti).
B. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in gradodi compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione del vaso di espansione con vaso in acciaio, e lo smaltimento secondo le disposizioni legislative vigenti di vasi in eternit.

VII - Rete e valvolame di C.T.

A. Controllo trimestrale funzionamento e stato tenute, manutenzione preventiva e programmata almeno annuale, oltre ad ogni volta si rendesse necessario.
B. Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto (saracinesche, valvole di regolazione, di intercettazione, di sfiato, scaricatori di condensa, filtri e riduttori di pressione per acqua, gruppi di riempimento, etc..).

Reti di distribuzione impianto

C. Controllo e ripristino delle coibentazioni in Centrale termica, nelle sottocentrali e lungo tutta la rete didistribuzione.
D. Controllo ed eventuale ripresa di perdite d'acqua da premistoppa, flangiature, pozzetti e sfoghi d'aria.
E. Riparazione, revisione, o sostituzione di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o arrecare danni, fino ad un massimo complessivo annuale del 10% della rete didistribuzione dell'impianto di riscaldamento al di fuori della Centrale Termica. Restano comprese tutte le sostituzioni e riparazioni della rete di distribuzione all'interno della Centrale Termica.

VIII - Organi di sicurezza e controllo

A. Annualmente dovrà essere effettuato il controllo degli organi di sicurezza e di protezione (destinati a prevenire l'entrata in funzione degli organi di sicurezza).
B. Le valvole di sicurezza devono essere provate annualmente sia ad impianto inattivo, provocandone manualmente l'apertura per assicurarsi che non siano bloccate, sia in esercizio a pressione leggermente maggiori della pressione di taratura, per accertarsi che comincino a scaricare.
C. I termostati di regolazione e/o di blocco, e le valvole di intercettazione del combustibile devono essere provate annualmente, aumentando la temperatura sino al loro intervento al valore stabilito.
D. I pressostati di regolazione e/o di blocco devono essere provati annualmente.
E. Annualmente dovrà essere controllata la visibilità degli indicatori di livello sia del tipo a tubo trasparente che a riflessione, ed in caso di perdite o trasudamenti andrà verificato lo stato delle guarnizioni.
F. Annualmente dovranno essere verificati tutti i termometri e tutti i manometri. I caso di loro malfunzionamento, dovranno essere sostituiti.
G. Controllo annuale del corretto funzionamento di tutte le apparecchiature di segnalazione di allarme per la sicurezza ambientale e allarme tecnologico dove installato.
H. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di qualsiasi organo di sicurezza, di protezione, di segnalazione e di controllo.
I. Nel caso di sostituzione delle apparecchiature di sicurezza dovrà essere data immediata comunicazione aitecnici comunali (uff. patrimonio), ai quali sarà consegnata copia dei documenti inviati agli Enti di verifica e controllo preposti.

IX - Scambiatori di calore e produttori di acqua calda sanitaria.

A. Controllo trimestrale dello stato d'uso e della funzionalità degli scambiatori di calore e dei produttori di acqua calda sanitaria.
B. Pulizia chimica o meccanica annualmente, al termine della stagione di funzionamento, ed ogni qual volta si rendesse necessario.
C. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in gradodi compromettere il funzionamento dell'impianto. L 'eventuale integrale sostituzione dello scambiatore di calore o del produttore di acqua calda sanitaria deve essere eseguita se essi risultano installati prima del 1998(compreso).

X - Apparecchiature di trattamento acqua.

A. Controllo mensile ed integrazione del livello del sale nella vasca della salamoia, compresa la suafornitura.
B. Controllo trimestrale del corretto funzionamento di addolcitori, pompe dosatrici e dosatori
C. Controlli trimestrale dell'acqua trattata.
D. In caso di addolcitore acqua automatico, controllo trimestrale della durezza dell'acqua addolcita, al fine dell'eventuale sostituzione delle resine esaurite, compresa la loro fornitura.
E. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, esclusa l'eventuale integrale sostituzione delle apparecchiature di trattamento, quando non sia più possibile reperire pezzi di ricambio sul mercato.

XI - Quadri e linee elettriche di C.T.

A. Controllo semestrale dello stato e del funzionamento dei componenti presenti all'interno dei quadri elettrici.
B. Controllo annuale dello stato ed integrità di cavi, guaine, tubi, scatole di derivazione che costituiscono le linee elettriche di centrale termica.
C. Verifica degli impianti di terra secondo la normativa vigente e controllo dell'isolamento da effettuarsi ogni due anni.
D. Verifica dell'efficienza dei punti luce all'interno dei locali Centrale termica e Sottocentrali.
E. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compresa l'eventuale integrale sostituzione di componenti quali interruttori, teleruttori, termiche, fusibili, relè, salvamotori, lampade di qualsiasi tipo, morsetti, etc..

XII - Pulizie locali C.T. e Condotti scarico fumi

A. Pulizia a fondo dei locali delle centrali termiche e delle apparecchiature in esse installate almeno due volte all'anno e tutte le volte che si rende necessario.
B. Fornitura dei materiali di consumo e rimozione dei materiali di risulta dai locali.
C. Pulizia annuale delle fuliggini di tutti i condotti del fumo, dei raccordi del generatore e del camino, con sigillatura di eventuali fenditure
D. Controllo annuale del tiraggio all'ingresso della camera di combustione e alla base del camino.

XIII - Corpi scaldati

TERMOSTRISCE E RADIATORI:

A. Prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, controllo ed eventuale ripristino della corretta funzionalità di ogni corpo scaldante mediante pulizia, sfogo aria.
B. Sostituzione componenti difettosi compresa l'eventuale sostituzione integrale del corpo scaldante.

AEROTERMI:

C. Pulizia annuale, ed ogni volta si rendesse necessario, della batteria di scambio termico.
D. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, esclusa l'eventuale integrale sostituzione dell'aerotermo in caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio.

VENTILCONVETTORI - TERMOCONVETTORI - FAN-COILS:

E. Pulizia trimestrale dei filtri e verifica del funzionamento del ventilatore.
F. Pulizia semestrale delle batterie di scambio termico.
G. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto o determinare eccessiva rumorosità, esclusa l'eventuale integrale sostituzione del ventilconvettori / termoconvettori / fan-coils, in caso di mancata reperibilità della componentistica di ricambio.

XIV - Libretto di centrale.

A. Compilazione ad ogni passaggio con annotazione delle anomalie riscontrate, degli interventi ed operazioni eseguite e quant'altro richiesto sia dalla Legge 10/1991 sia dal regolamento d'esecuzione di cui al D.P.R. 26.08.1993, n. 412 e dai tecnici dell'Amministrazione Comunale.

XV - Unità trattamento aria

A. Pulizia trimestrale dei filtri piani con idoneo lavaggio; in particolari periodi dell'anno (fioritura pioppi, ecc..), la pulizia dovrà essere maggiormente intensificata.
B. Controllo annuale, ed eventuale sostituzione se usurate, delle cinghie del ventilatore e sua revisione generale ogni due anni.
C. Controllo settimanale del corretto funzionamento delle sonde ambiente e delle temperature dell'acqua e dell'aria.
D. Svuotamento e pulizia annuale della vasca di raccolta condense.
E. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di motori, ventilatori, celle filtranti,

batterie alettate, pacchi alveolari, vasche di raccolta condensa, con esclusione dell'intera centrale di trattamento aria (da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi pezzi di ricambio).

XVI - Impianti di condizionamento.

Prima dell'avvio stagionale di ogni impianto effettuare:

A. Messa in funzione delle apparecchiature di trattamento acque, controllo del funzionamento ed eventuale ricarica dei prodotti chimici necessari.
B. Riempimento annuale con acqua e sfogo aria sia nei circuiti sia nel circuito evaporatore, con predisposizione al funzionamento estivo mediante commutazione di tutte le valvole di scambio e controllo ed impostazione delle regolazioni estive.
C. Messa in funzione delle pompe di circolazione del circuito evaporatore e del circuito condensatore.
D. Pulizia e disincrostazione esterna delle batterie alettate mediante attrezzature e materiale idoneo e pulizia di tutti gli anemostati e delle bocchette di diffusione dell'aria.
E. Controllo dello stato di usura e rumorosità dei cuscinetti dei motori e dei ventilatori. Nel corso della stagione di funzionamento effettuare:
F. Controllo mensile dell'efficienza dei condensatori, delle pressioni, delle temperature e del livello dell'olio del compressore e della carica del fluido refrigerante.
G. Controllo mensile del livello dell'acqua dell'evaporatore e della pressione idrostatica del circuito. Al termine della stagione di funzionamento di ogni impianto effettuare le seguenti operazioni:
H. Svuotare il condensatore di tutto il liquido refrigerante
I. Svuotare i circuiti del condensatore e dell'evaporatore di tutto il liquido refrigerante.
J. Disattivare l'alimentazione elettrica di tutte le apparecchiature dell'impianto di condizionamento.
K. Riparazione, revisione, sostituzione parziale o completa di qualsiasi parte deteriorata od usurata in grado di compromettere il funzionamento dell'impianto, compreso le tubazioni, esclusa l'eventuale integrale sostituzione del condizionatore (da effettuare solamente in caso di non reperibilità sul mercato dei relativi pezzi di ricambio).

XVII - 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 FUNZIONALE CAMPI DA GIOCO

1) Taglio periodico del manto erboso
2) Tosatura siepi ed arbusti
3) Riporto a livellamento terreno
4) Concimatura e seminatura
5) Zollatura
6) Bagnatura e semina
7) Verniciatura periodica dei paletti di ferro e dei cancelli di recinzione
8) Riparazione di parti della rete di recinzione
9) Riparazione di parti fisse e mobili dei campi di gioco (quali porte, reti, bandierine, tabelloni, retine).