



# CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

## Piani delle Manutenzioni Programmate del Centro Sportivo Ambrosini via Solferino

Allegati al Capitolato Speciale d'Oneri relativo alla concessione del servizio di gestione del Centro Sportivo Ambrosini Via Solferino

ALLEGATO B – PIANO DELLE PULIZIE
<b>1) INTERVENTI A CADENZA GIORNALIERA</b>
<p><b>Pulizia parti comuni:</b> pulizia area ingresso principale, area verde attrezzata con giochi e panchine, accesso bar, zona bar, camminamenti; svuotamento cestini portarifiuti con eventuale sostituzione dei sacchetti e conferimento dei rifiuti negli appositi cassonetti e contenitori.</p> <p><b>Pulizia Campi calcetto e locali accessori:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) pavimenti, accessi agli spogliatoi</li><li>b) pulizia e disinfezione spogliatoi, servizi igienici e docce con lavaggio sanitari effettuato con prodotto anticalcare e disincrostante;</li><li>c) pulizia dei pavimenti con percorso a piedi nudi e delle superfici di contatto (servizi igienici, pareti docce, panche, ecc.) da effettuarsi con prodotto sanizzante antimicotico dermocompatibile omologato ai sensi di legge ( per questo trattamento dovranno essere alternati almeno due prodotti diversi per evitare fenomeni di adattamento);</li><li>d) riassetto spogliatoi e servizi con rimozione dei residui solidi, riordino arredi;</li><li>e) svuotamento cestini portarifiuti con eventuale sostituzione dei sacchetti e conferimento dei rifiuti negli appositi cassonetti e contenitori;</li><li>f) controllo e ricarica carta igienica, salviette, sapone liquido;</li><li>g) spolveratura a umido di mobili e arredi;</li><li>h) reintegro del liquido antimicotico nei passaggi obbligati;</li><li>i) pulizia campi.</li></ul>
<b>2) INTERVENTI A CADENZA SETTIMANALE</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>a) lavaggio dei vetri e degli infissi;</li><li>b) pulizia delle porte e degli interruttori elettrici;</li><li>c) asportazione delle incrostazioni di calcare depositate sui sanitari, passaggi obbligatori e arredo;</li><li>d) asportazione della polvere dalle pareti.</li></ul>
<b>3) INTERVENTI A CADENZA MENSILE</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>a) pulizia dei locali tecnici;</li><li>b) pulizia dei corpi illuminanti;</li><li>c) pulizia delle aree di pertinenza, compresi i relativi apparati e manufatti (griglie di raccolta acqua piovana, ringhiere, ecc.).</li></ul>

**4) INTERVENTI A CADENZA SEMESTRALE**

- a) disinfezione e derattizzazione dell'intera struttura.

**ALLEGATO C – PIANO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Si intendono compresi nel piano di manutenzione tutti gli oneri di manutenzione e riparazione o sostituzione delle apparecchiature preposte ad assicurare il regolare funzionamento degli impianti, con revisione e controllo delle stesse secondo le norme UNI 8364/84 UNI 9317/89, UNI 10435/95.

Il gestore provvederà, previa approvazione del Comune di Monza, ad affidare il ruolo di Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera o) del D.P.R. 412/1993 a persona fisica o giuridica in possesso dei prescritti requisiti previsti dalle norme vigenti la quale, tra l'altro, dovrà compilare, aggiornare e conservare in centrale termica il libretto di centrale debitamente compilato in ogni sua parte, redatto nella forma prevista dal D.M. Attività produttive 17 marzo 2003.

Obbligo del gestore risulta inoltre l'intestazione dei contratti di fornitura a proprio nome e il periodo pagamento delle bollette.

Risultano a carico del gestore inoltre tutte le sanzioni dovute all'inosservanza delle norme di cui all'art. 31 Legge 10/91

**1) INTERVENTI A CADENZA MENSILE**

- a) Controllo dei termometri, termostati, pressostati, vasi di espansione, regolatori di pressione, valvole e raccordo collettori;
- b) controllo funzionamento addolcitore e verifica livello sale;
- c) verifica efficienza delle pompe di circolazione;
- d) lettura contatore del gas.

**2) INTERVENTI A CADENZA SEMESTRALE**

- a) Verifiche del rendimento di combustibile ai sensi del D.P.R. 412/93, conformemente alle norme tecniche UNI;
- b) controllo vasi di espansione;
- c) pulizia degli scambiatori di calore;
- d) verifica elementi di coibentazione;
- e) controllo ed eventuale ritaratura della centralina di regolazione e limitazione della temperatura dell'acqua;
- f) controllo bruciatori e pulizia canne fumarie;
- g) controllo linea gas dal contatore al bruciatore.

**3) INTERVENTI A CADENZA ANNUALE**

- a) Verifica sfiato aria;
- b) Revisione parti meccaniche dell'impianto;
- c) verniciatura parti deteriorate.

<b>ALLEGATO D – PIANO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO IDRICO-SANITARIO</b>	
<b>1) INTERVENTI A CADENZA GIORNALIERA</b>	
a)	Controllo della temperatura;
b)	Controllo efficienza scarichi a pavimento.
<b>2) INTERVENTI A CADENZA MENSILE</b>	
a)	Controllo dei vasi di espansione;
b)	controllo termometri, termostati, valvole, centraline antilegionellosi;
c)	controllo funzionamento dell'addolcitore;
d)	lettura contatore acqua.
<b>3) INTERVENTI A CADENZA SEMESTRALE</b>	
a)	Misurazione temperature boiler della centralina antilegionellosi;
b)	smontaggio e pulizia dei pulsanti docce, soffioni, rubinetti ed erogatori;
c)	guarnizioni rubinetti;
d)	controllo efficienza scarichi fognari;
e)	pulizia basamenti, staffe, chiusini di accesso;
f)	controllo dell'integrità degli elementi di coibentazione.
<b>4) INTERVENTI A CADENZA ANNUALE</b>	
a)	Controllo potabilità acqua di alimentazione presso laboratorio autorizzato;
b)	verniciatura parti metalliche deteriorate.

<b>ALLEGATO E – PIANO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO ELETTRICO</b>	
Si intendono compresi nel piano di manutenzione gli impianti elettrici di rete, sicurezza e di tutti gli impianti accessori (trattamento aria, acqua, idrico-sanitario, riscaldamento).	
<b>1) INTERVENTI A CADENZA MENSILE</b>	
a)	Verifica della funzionalità delle lampade di emergenza e stato di carica delle batterie tampone con prove di simulazione di guasto;
b)	verifica dell'integrità dei corpi illuminanti e dei relativi accessori;
c)	verifica della funzionalità dell'impianto antintrusione;
d)	verifica della funzionalità dell'impianto di segnalazione emergenza a chiamata (servizi igienici disabili);
e)	lettura del contatore di energia elettrica.
<b>2) INTERVENTI A CADENZA TRIMESTRALE</b>	
a)	Verifica dello stato dei quadri elettrici, serraggio giunzioni morsetterie, controllo delle carpenterie, prove di funzionalità degli interruttori differenziali con tasto di prova;
b)	esame a vista generale con particolare attenzione alle condizioni dello stato di conservazione e di integrità degli isolamenti, delle giunzioni e dei componenti dell'impianto elettrico in genere (organi di comando luci, prese di servizio, corpi illuminanti);
c)	verifica dell'impianto di messa a terra con prova di continuità su tutte le utenze.
<b>3) INTERVENTI A CADENZA ANNUALE</b>	
a)	Verifica e controllo dell'integrità delle canalizzazioni di qualsiasi natura e loro fissaggio;
b)	prova di funzionalità degli interruttori differenziali con prova strumentale;
c)	pulizia degli apparecchi di illuminazione, delle lampade e misura dei livelli di illuminamento;
d)	misura della resistenza di terra sul nodo equipotenziale generale e su quelli di zona.

**ALLEGATO F – PIANO DI MANUTENZIONE DEI MANUFATTI EDILI ED ELEMENTI DI FINITURA****1) INTERVENTI A CADENZA MENSILE**

- a) Controllo dei serramenti: cerniere, serrature, maniglie e maniglioni antipanico, guarnizioni ed eventuali interventi di lubrificazione, registrazione, sostituzione di elementi rotti;
- b) Verifica sulla presenza di umidità nei vetricamera;
- c) Controllo dello stato d'usura delle pavimentazioni e sulla presenza di eventuali scheggiature, con eventuale sostituzione degli elementi rotti, verifica della tenuta del collante e della consistenza delle fughe;
- d) Controllo di eventuale presenza di muffe o formazioni di condensa nelle parti murarie ed eventuali trattamenti, verifica presenza di rigonfiamenti, screpolature, fessurazioni ed interventi di ripristino, stoccaggio e riverniciatura.

**2) INTERVENTI A CADENZA SEMESTRALE**

- a) Controllo sulla formazione di locali corrosioni dell'acciaio di armatura o distacchi dei corpi ferro nella struttura portante in calcestruzzo armato ed eventuali interventi di ripristino;
- b) Verifica della corretta funzionalità dei canali di gronda e pluviali nonché dei relativi pozzetti, conseguente ripulitura da foglie, aghi di pino, etc. e sostituzione elementi danneggiati, intervento antiruggine e riverniciatura;
- c) Verifica della corretta funzionalità delle tubazioni di deflusso delle acque bianche e nere, caditoie e pozzetti;
- d) Controllo sulle tubazioni e parti metalliche interne (condotte UTA) ed eventuali interventi di ricromatura;
- e) Controllo delle pavimentazioni pedonali esterne, eventuali cedimenti o crepe ed interventi di ripristino;
- f) Controllo pavimentazione bituminosa del parcheggio di pertinenza ed eventuali opere di ripristino di cedimenti o danneggiamento di cordonate.

**3) INTERVENTI A CADENZA ANNUALE**

- a) Ritinteggiatura delle superfici murarie interne;
- b) Revisione degli elementi di copertura ed impermeabilizzazione ed eventuali interventi di verniciatura, sigillatura o sostituzione di elementi deformati, controllo di giunti, guarnizioni, scossaline e lattoniere varie;
- C)** Per la copertura pressostatica deve essere prodotto annualmente al Comune un certificato di doneità statica a firma di tecnico abilitato attestante l'avvenuta verifica del materiale di copertura e dei dispositivi di protezione e sicurezza cui all'art. 13 del D.M. 18 marzo 1996 "Norme per la sicurezza e l'esercizio degli impianti sportivi"
- d) Interventi mirati di diserbo di tutte le pavimentazioni in autobloccanti: ad inizio stagione vegetativa nonché all'occorrenza.

<b>ALLEGATO G – PIANO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO ANTINCENDIO</b>
<p>Si intendono compresi nel piano di manutenzione gli obblighi di compilazione dei registri antincendio ai sensi della normativa vigente, procedendo all'annotazione degli interventi effettuati. Gli interventi sugli impianti antincendio devono essere riportati sul registro delle verifiche periodiche con data, nome e firma leggibile dell'esecutore ed esito della stessa. Resta inteso che , considerata la natura degli impianti costituenti presidi indispensabili per le attività, tutti gli elementi che durante le verifiche periodiche risultassero deteriorati, non funzionanti o con evidente stato di usura, dovranno essere prontamente riparati e/o sostituiti a cura del gestore in modo da riportare l'impianto in perfetta efficienza.</p>
<b>1) INTERVENTI A CADENZA GIORNALIERA</b>
a) Sorveglianza atta a verificare che le attrezzature e gli impianti antincendio siano nelle normali condizioni operative, siano facilmente accessibili e non presentino danni materiali accertabili mediante esame visivo.
<b>2) INTERVENTI A CADENZA MENSILE</b>
a) Verifica visiva dei sistemi di rilevazione fumi e allarme;
b) Verifica del livello e delle condizioni dell'acqua nei serbatoi.
<b>3) INTERVENTI A CADENZA SEMESTRALE</b>
a) Manutenzione dell'impianto secondo la normativa specifica tecnica;
b) Verifica dell'impianto allo scopo di accertarne la funzionalità e la sua conformità alla norma UNI applicabile;
c) Verifiche degli estintori di cui alla fase di sorveglianza previste dalle norme UNI En 3/2;
d) Verifica dei sistemi di rilevazione fumi e allarme;
e) Rilevamento delle pressioni in uscita e prova di funzionamento di eventuali segnalatori di allarme;
f) Prova di tenuta di tutte le valvole di non-ritorno delle reti idranti.
<b>4) INTERVENTI A CADENZA ANNUALE</b>
a) Prove dell'impianto di alimentazione idrica.

<b>ALLEGATO H – PIANO DI MANUTENZIONE CAMPI DI CALCIO E ALTRI IMPIANTI LUDICO/SPORTIVI</b>	
<b>Campi in erba sintetica</b>	
<b>1) INTERVENTI A CADENZA SETTIMANALE</b>	
a)	Controllo e rimozione della sporcizia presente;
b)	Spazzolatura del terreno di giuoco, con apposita attrezzatura prevista al fine di mantenere sempre la superficie di giuoco omogenea su tutto il campo;
c)	Controllo delle zone di massimo scolo delle acque piovane;
d)	Eventuale ricarica con materiali d'intaso nelle zone mancanti.
NB Il gestore dovrà acquistare i necessari attrezzi, apparecchiature e mezzi e fare partecipare il personale addetto alla manutenzione al corso di formazione condotto da tecnici specializzati del fornitore delle attrezzature acquistate.	
<b>2) INTERVENTI A CADENZA SEMESTRALE</b>	
a)	Controllo della superficie di giuoco con attrezzatura per il dissodamento dell'intaso prestazionale e per la spazzolatura profonda del manto;
b)	Controllo accurato di tutte le giunzioni dei teli ed eventuale ripristino;
c)	Controllo accurato dei sistemi di drenaggio e d'irrigazione per assicurarne la perfetta efficienza;
d)	Accurato controllo delle eventuali anomalie di planarità (dossi e avvallamenti) per ripristinare e regolarizzare la superficie di giuoco;
e)	Eventuale operazione di integrazione del materiale da intaso, al fine di regolarizzare la planarità della superficie di giuoco e di garantire le prestazioni del terreno da giuoco.
NB. La manutenzione, della durata approssimativa di un giorno, dovrà essere realizzata nel periodo febbraio/marzo e nel periodo ottobre/novembre da tecnici specializzati dell'azienda produttrice del sistema ovvero da aziende di comprovate esperienza nel settore in grado di mantenere gli standard qualitativi dei prodotti installati.	
<b>Attrezzature Ludiche</b>	
La manutenzione dovrà essere effettuata in osservanza delle norme UNI EN 1176-7.	
<b>Copertura pista di pattinaggio e campo bocce</b>	
<b>1) INTERVENTI A CADENZA MENSILE (da parte del gestore dell'impianto)</b>	
a)	verifica dell'efficienza della struttura e del telo (telo solo per pista di pattinaggio)
b)	verifica della tensione di esercizio dei tiranti.
<b>2) INTERVENTI A CADENZA ANNUALE (da parte della ditta incaricata per la manutenzione)</b>	
a)	verifica del serraggio dei bulloni;
b)	verifica della tesatura dei controventi.
Le eventuali anomalie dovranno essere ricercate e rimosse ripristinando le originarie condizioni con materiali idonei.	
<b>3) INTERVENTI BIENNALI</b>	
a)	Verniciatura protettiva delle parti esposte alle intemperie (pilastri e coperture), utilizzando impregnante per legno lamellare, da sottoporre a visto dell'Ufficio Impiantistica sportiva prima dell'applicazione

<b>ALLEGATO I – SCHEDA DI VERIFICA DELLE MANUTENZIONI</b>
<p>L'attività di verifica e controllo sull'adempimento delle attività previste dai Piani delle Manutenzioni programmate si esplica attraverso sopralluoghi di personale del Comune di Monza allo scopo incaricato.</p> <p>Tali sopralluoghi si svolgono attraverso verifiche visive e riscontri documentali sull'effettivo stato di conservazione delle strutture e degli impianti e sulla corretta esecuzione degli interventi di manutenzione regolarmente registrati in appositi documenti.</p> <p>A tale scopo il gestore dovrà predisporre <b>idonea documentazione (schede di intervento o buoni lavoro) comprovanti l'avvenuta effettuazione degli interventi manutentivi con data, nominativo del personale che ha eseguito l'operazione e l'intervento effettuato.</b> Per quanto concerne i documenti già previsti dalle normative applicabili la cui forma e contenuto sono stabiliti dalle norme medesimo (registro delle verifiche periodiche e libretto di centrale) dovranno essere correttamente compilati.</p>

Impianto: \_\_\_\_\_

Operatore: \_\_\_\_\_

Referente impianto: \_\_\_\_\_

Data Verifica: \_\_\_\_\_ Visita programmata: SI  NO

**Legenda (in caso di valutazione numerica):** 1: scarso, 2: insuff, 3: suff, 4: buono

CONTROLLI AMMINISTRATIVI/CONDIZIONI IGIENICHE E	ASPETTO DA CONTROLLARE	EDIFICIO 1: ----- --				EDIFICIO 2: -----				NOTE DESCRITTIVE
		①	②	③	④	①	②	③	④	
	Pulizia spazi	①	②	③	④	①	②	③	④	
	Pulizie degli spogliatoi	①	②	③	④	①	②	③	④	
	Presenza personale programmato	①	②	③	④	①	②	③	④	
	Esposizione orari di apertura al pubblico	①	②	③	④	①	②	③	④	
	Esposizione tariffe	①	②	③	④	①	②	③	④	
	Documenti identificativi personale	①	②	③	④	①	②	③	④	



	ASPETTO DA CONTROLLARE	EDIFICIO 1:				EDIFICIO 2:				NOTE DESCRITTIVE
		-----				-----				
		--								
<b>EDIFICIO ESTERNO</b>	recinzione - cancelli	①	②	③	④	①	②	③	④	
	manto erboso campetti	①	②	③	④	①	②	③	④	
	campi sintetici	①	②	③	④	①	②	③	④	
	altre aree verdi	①	②	③	④	①	②	③	④	
	Altri impianti sportivi esterni	①	②	③	④	①	②	③	④	
		①	②	③	④	①	②	③	④	

	ASPETTO DA CONTROLLARE	EDIFICIO 1:				EDIFICIO 2:				NOTE DESCRITTIVE
		-----				-----				
		--								
<b>IMPIANTI ESTERNI</b>	Impianto elettrico - torri faro	①	②	③	④	①	②	③	④	
	Impianto elettrico - illuminazione sicurezza	①	②	③	④	①	②	③	④	
	impianto irrigazione	①	②	③	④	①	②	③	④	
		①	②	③	④	①	②	③	④	
		①	②	③	④	①	②	③	④	
	Presenza libro manutenzione edificio	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>			
	Presenza estintori/manichetti e manutenzione periodica	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>			
<b>EDIFICIO INTERNO</b>	pitturazioni	①	②	③	④	①	②	③	④	
	pavimenti	①	②	③	④	①	②	③	④	
	serramenti	①	②	③	④	①	②	③	④	
	porte normali	①	②	③	④	①	②	③	④	
	porte sicurezza	①	②	③	④	①	②	③	④	
	arredi	①	②	③	④	①	②	③	④	
		①	②	③	④	①	②	③	④	
		①	②	③	④	①	②	③	④	
		①	②	③	④	①	②	③	④	

	ASPETTO DA CONTROLLARE	EDIFICIO 1:				EDIFICIO 2:				NOTE DESCRITTIVE
		-----				-----				
		--								

<b>IMPIANTO ELETTRICO INTERNO</b>	Presenza registro manutenzione periodica impianto	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>		
	verifica impianto di terra	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>		
	gruppo elettrogeno - verifica periodica	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>		
	corpi illuminanti	①	②	③	④	①	②	③	④
	luci sicurezza	①	②	③	④	①	②	③	④
	UPS	①	②	③	④	①	②	③	④
		①	②	③	④	①	②	③	④
		①	②	③	④	①	②	③	④
<b>IMPIANTI IDRO-TERMO-SANITARI INTERNI</b>	caldaia – presenza libretto	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>		
	terzo responsabile individuato	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	N/A <input type="checkbox"/>		
	rubinetti	①	②	③	④	①	②	③	④
	docce	①	②	③	④	①	②	③	④
	sciacquoni wc	①	②	③	④	①	②	③	④
		①	②	③	④	①	②	③	④
		①	②	③	④	①	②	③	④
		①	②	③	④	①	②	③	④
		①	②	③	④	①	②	③	④

Note \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Operatore Ufficio Impiantistica Sportiva \_\_\_\_\_

Operatore Servizio Attività Sportive \_\_\_\_\_

Referente Impianto: \_\_\_\_\_

