



COMUNE DI MIRA

Città d'Arte

Provincia di Venezia

AFFIDAMENTO IN CONVENZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO PER IL TENNIS AD ORIAGO DI MIRA

PERIODO 01.11.2017 - 31.10.2020

PIANO DI CONDUZIONE TECNICA

Il piano di conduzione tecnica contiene la descrizione delle attività di manutenzione, di servizio, di custodia e di guardiania, nonché la descrizione delle attività concernenti il funzionamento tecnologico dell'area sportiva.

Il Concessionario sarà in particolare tenuto sulla base del presente piano a garantire il perfetto funzionamento e la perfetta pulizia dell'area sportiva e dunque delle attrezzature e dei locali dati in uso e delle relative pertinenze secondo le specifiche di seguito elencate.

Al fine di comprovare la corretta gestione e manutenzione dell'area sportiva affidata, il gestore dovrà documentare gli interventi manutentivi svolti in attuazione del presente piano, unitamente al rendiconto delle spese sostenute.

PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE AL CONCESSIONARIO:

A) INTERVENTI MANUTENTIVI.

Il Concessionario provvede alla effettuazione di tutti gli interventi di manutenzione secondo i criteri stabiliti dal presente Piano di Conduzione Tecnica, dal Capitolato, dal Contratto.

Sono a suo carico tutte le opere e le spese di manutenzione descritte, in modo tale da assicurare la continua funzionalità di tutta la struttura e da conservare l'impianto sportivo in buono stato.

Le operazioni manutentive indicate riguardano l'area sportiva nel suo complesso, comprese le pertinenze, le attrezzature, le tribune, gli spogliatoi e i locali di servizio, le aree verdi e non, le cancellate, la recinzione e comunque tutto ciò che ai sensi del Contratto costituisce oggetto di affidamento.

Le operazioni minime che devono essere garantite sono le seguenti:

1. MANUTENZIONE RIPARATIVA

- a) riparazione degli impianti elettrici, idrici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
- b) disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari e dei pozzetti di ispezione; spurgo delle condotte di scarico dei bagni e delle fognature fino ai confini della struttura;
- c) riparazione e mantenimento delle stuccature di pavimenti e rivestimenti;
- d) riparazioni di rivestimenti murali e battiscopa;

- e) manutenzione dei radiatori con sostituzione degli accessori quali manopole, valvole, ripristino del regime di funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere;
- f) manutenzione e/o ripristino ove esistenti, di aeratori elettrici di ventilazione e aspirazione, di asciugamani e asciugacapelli elettrici, plafoniere e lampade, prese ed interruttori elettrici;
- g) manutenzione e/o sostituzione di interruttori magnetotermici differenziali;
- h) sostituzione dei vetri danneggiati;
- i) verniciatura e riparazione di inferriate, cancelli, ringhiere, corrimani, opere in ferro esistenti e recinzioni esterne ed interne, con diversi gradi di intervento in base alle condizioni rilevate al momento della consegna;
- j) pulitura e controllo delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie nere;
- k) riparazione degli infissi e dei serramenti, compreso ferramenta di movimento e di chiusura, e delle opere in ferro ed in legno esistenti;
- l) riparazione di tutte le attrezzature mobili di proprietà comunale quali scrivanie, sedie, panche, lettini, guardaroba metallici, ecc., in dotazione all'affidatario, come risultanti dal verbale di consegna;
- m) riverniciature, sostituzioni, integrazioni e riparazioni per tutti gli eventi vandalici e di teppismo che si dovessero verificare;
- n) provvedimenti contro gli effetti del gelo sugli impianti e sulle strutture.
- o) tinteggio dei locali interni (spogliatoi, uffici, locali di servizio), ogni qual volta se ne manifesti la necessità e comunque prima della riconsegna dell'impianto all'amministrazione comunale;

Manutenzione ed utilizzo degli impianti idrosanitari.

- p) Manutenzione e sostituzione eventuale delle rubinetterie e dei doccioni, mantenendo i riduttori di portata per il risparmio sui consumi;
- q) La manutenzione e conduzione degli impianti termici deve essere affidata ad una ditta che assume il ruolo di terzo responsabile degli impianti;

Interventi manutentivi relativi ad altri impianti:

- r) Manutenzione o revisione di idranti, irrigatori o prese d'acqua, riparazione di tutte le parti meccaniche ed elettriche;
- s) Ripristino degli apparecchi di illuminazione interni ed esterni, e sostituzione dei relativi accessori quali lampade, plafoniere, riflettori e simili;

2. MANUTENZIONE PROGRAMMATA

- a) Controllo mensile efficienza scarichi a pavimento (in particolare zone docce);
- b) Controllo mensile degli apparecchi illuminanti esterni;
- c) Controllo mensile, ove esistente, dell'impianto di ricambio aria e ventilazione con obbligo di attivazione dello stesso durante l'utilizzo degli spogliatoi.
- d) Controllo mensile dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti e apparati idrosanitari in genere;
- e) Pulizia semestrale pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
- f) Controllo trimestrale delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;
- g) Controllo semestrale di tutti gli automatismi elettrici, degli interruttori magnetotermici e differenziali, della resistenza di terra, dei collegamenti di terra circa la loro continuità, il tutto secondo i disposti della norma di riferimento;
- h) Revisione semestrale delle cerniere di tutte le porte interne;

E' obbligo del Concessionario eseguire la manutenzione ed i controlli periodici sugli impianti elettrici, di terra e idrico come da norme sulla sicurezza impianti vigenti.

Dovrà essere presentata a tale scopo, a cura del gestore, il registro annuale sulle verifiche periodiche degli impianti effettuate.

B) INTERVENTI MANUTENTIVI RELATIVI AI TAPPETI DEI CAMPI.

Il Concessionario provvede alla realizzazione di tutti gli interventi di manutenzione secondo i criteri stabiliti dal presente Piano di Conduzione Tecnica, dal Capitolato, dal Contratto. Sono a suo carico tutte le opere e le spese di manutenzione descritte, in modo tale da assicurare la conservazione dei manti dei campi da gioco.

Di seguito vengono indicati i principali adempimenti; il Concessionario dovrà comunque intervenire per garantire la conservazione e funzionalità dei campi, anche con interventi aggiuntivi rispetto a quelli indicati.

Manto terra rossa.

Manutenzione iniziale e periodica. Spazzare ed asportare il materiale di risulta formatosi sulla superficie del campo. Grattare la superficie ed eliminare eventuali croste con il rastrello o con apposite macchine forcatrici. Stesura del sotto-manto (ideale mantenere 4 cm. di spessore) nella quantità di 30 - 40 quintali, livellato con stagge. E' consigliabile mantenere una pendenza del 0,5% dal centro fino a fondo campo. Bagnatura abbondante a pioggia in modo uniforme su tutto il campo fino a quando l'acqua ha filtrato tutto lo spessore e raggiunto lo strato drenante. Rullatura della superficie ancora umida (che non intacchi più il rullo) con rullo di 4/5 q.li senza vibratore, eseguita lentamente in modo tale che il sotto-manto compatti perfettamente. Iniziare da fondo campo, riprendendo al ritorno metà della rullata fatta all'andata; ripetere tale operazione anche da lato a lato. Stesura del manto nella quantità di 15 quintali circa, tirato con l' apposita stuoia e rullato. Nelle giornate seguenti al rifacimento del campo, per ottenere una buona compattazione, la superficie necessita di giornate calde, leggere bagnature e se occorre altre rullate. Posa delle linee segna-campo.

La manutenzione iniziale dovrà essere completata entro il primo anno dalla consegna.

Manto sintetico. Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria deve garantire una superficie da gioco regolare idonea per l'attività di gioco:

- priva di corpi estranei (foglie, carta bottiglie, latine, etc.) ed altri oggetti;
- mantenere il materiale da intaso prestazionale (granelli di gomma) distribuito uniformemente ed aerato;
- integrare all'occorrenza, in zone specifiche come nelle aree di rigore, a centro campo e in prossimità delle bandierine dei calci d'angolo, l'intaso prestazionale che tendenzialmente tende a spostarsi.

La manutenzione ordinaria, da eseguirsi ogni due settimane deve prevedere i seguenti interventi:

- Controllo e rimozione della sporcizia presente;
- Spazzolatura del terreno di gioco, con apposita attrezzatura;
- Controllo delle zone di massimo scolo delle acqua piovane;
- Nel caso forti nevicate provvedere alla rimozione della neve con mezzi idonei e con particolare attenzione a non toccare i filati dell'erba artificiale.

Manto sintetico. Manutenzione periodica

La corretta manutenzione periodica è di fondamentale importanza al fine di pulire e ripristinare le caratteristiche prestazionali della superficie per garantire la sicurezza per gli atleti e favorire una durata nel tempo del campo.

Sono da eseguire interventi semestrali nel mese di febbraio e settembre, che consistono:

- nel controllo degli incollaggi e nella presenza di strappi sul manto sintetico;
- nella redistribuzione del granulo esistente (ed eventuale ricarica), da parte di operai specializzati o comunque da personale qualificato.

Sono da eseguire interventi annuali nel mese di febbraio e consistono:

- nella pulizia superficiale del manto dai corpi estranei integrati con l'intaso prestazionale e la contemporanea decompattazione del granulo prestazionale. L'intervento consiste in una squadra di lavoro con specifica attrezzatura spazzolatrice, in grado di aspirare l'intaso prestazionale, asportare i corpi estranei raccogliendoli in apposito contenitore e ridistribuire i granuli di gomma nel manto erboso.
- l'eventuale reintegro dell'intaso prestazionale e la successiva spazzolatura. Mantenere il manto artificiale sufficientemente carico d'intaso prestazionale preserva il filati artificiali meno esposti ai raggi UV del sole ed all'azione meccanica dei giocatori.

Copertura pressostatica ed impianti. Manutenzione iniziale.

Deve essere prevista l'installazione e la disinstallazione della copertura pressostatica n.1 volta all'anno, contestualmente deve essere prevista la pulizia totale del telo con il lavaggio a terra con idonei prodotti battericidi, deve essere prevista la verifica dei punti di ancoraggio a terra e aerei, gli allacciamenti ai servizi tecnologici devono essere verificati e tenuti in ottimo stato di manutenzione, per gli impianti tecnologici deve essere prodotta idonea dichiarazione di conformità da parte delle ditte incaricate della manutenzione.

L'intervento iniziale dovrà consistere in una manutenzione mediante rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza, nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale, unita ad un intervento di pulizia trattamento con prodotti speciali e cucitura degli strappi del telo di copertura.

La manutenzione con sostituzione di guarnizioni e giunture non più idonee degli impianti tecnologici compresa la prima accensione con sostituzione dei liquidi e materiali di consumo.

Verifica con sostituzione di elementi non più idonei e/o non più funzionanti dell'impianto di illuminazione interna alla copertura, controllo e verifica dell'allacciamento in sicurezza dell'impianto elettrico.

Installazione e posizionamento nella sede originale della copertura pressostatica e verifica di funzionalità.

Le suddette manutenzioni dovranno essere completate entro il primo anno dalla consegna.

Come stabilito con deliberazione di G.C. n. 149 del 19.09.2017 sarà a carico del Settore LL.PP. e Infrastrutture - Servizio Impianti Sportivi la produzione annuale di un certificato di idoneità statica della copertura pressostatica a firma di tecnico abilitato attestante l'avvenuta verifica del materiale di copertura e delle uscite (di larghezza non inferiore a m 1,20); detti varchi che devono essere opportunamente intelaiati e controventati per evitare, in caso di caduta del pallone, l'ostruzione dell'uscita ai sensi dell'art. 13 del D.M. 18/03/1996.

C) SERVIZI VARI FUNZIONALI ALL'UTILIZZO DELL'IMPIANTO SPORTIVO.

a) Mantenimento del verde. Il Concessionario è tenuto ad eseguire nelle aree a verde di competenza, i seguenti interventi di manutenzione nel corso di un anno solare, ad iniziare dal primo anno di concessione:

- potatura e regolarizzazione delle siepi e dei cespugli arbustivi (minimo 2 int.)
- sfalcio del prato (minimo 4 int. – massimo 8 int.)
- eliminazione del secco degli alberi ad alto fusto (minimo 1 int.)
- pulizia del sottobosco (minimo 3 int.)
- pulizia delle infestanti lungo i percorsi pedonali (minimo 3 int.)
- potatura dei rami pericolanti (all'occorrenza);

b) Servizio di sgombero neve. Il Concessionario è tenuto ad eseguire lo sgombero della neve nell'area sportiva, quando la stessa ne possa provocare il degrado.

- c) Il Concessionario è tenuto ad eseguire ogni altro intervento assimilabile, ove essenziale a garantire la funzionalità e la fruibilità dell'area sportiva da parte degli utenti e degli spettatori (quali diserbo dei viali pedonali, e annaffiatura delle piante).

D) SERVIZI DI CUSTODIA, VIGILANZA E CONDUZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Il Concessionario è tenuto a:

- a) Individuazione del personale deputato alle attività di custodia, vigilanza, apertura e chiusura dell'impianto e dei locali;
- b) Custodia e sorveglianza in ogni tempo dell'immobile affidato e di quanto in esso contenuto, segnalando tempestivamente al Concedente ogni menomazione, danno, sottrazione, abuso o altro che riguardi la buona conservazione dell'impianto e delle attrezzature;
- c) Apertura dell'impianto;
- d) Servizio di guardiania durante il funzionamento dell'impianto;
- e) Controllo degli ingressi d'accesso affinché estranei non si introducano negli spogliatoi e nei locali durante i periodi di apertura e utilizzo dell'impianto;
- f) Controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree loro vietate e sull'eventuale utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- g) Controllo dei locali destinati a spogliatoi durante le attività affinché non vengano arrecati danni agli immobili ed alle strutture sportive;
- h) Vigilanza sul rispetto dei regolamenti che disciplinano l'uso ed il funzionamento di servizi pubblici a cui sono adibiti i beni immobili e mobili affidati in custodia, richiamando gli utenti al rispetto delle disposizioni;
- i) Controllo che al termine delle attività non siano rimaste persone all'interno dell'impianto;
- j) Spegnimento di tutte le luci dei locali e dell'impianto diverse da quelle destinate alla vigilanza notturna;
- k) Chiusura degli ingressi di accesso alla struttura;
- l) Custodia delle relative chiavi in luogo chiuso e protetto;
- m) Dovranno essere rispettate le norme di sicurezza relative ai presidi antincendio e alle vie di fuga. Dovrà altresì essere garantita la segnalazione degli impianti (quadri elettrici e impianti termici). La relativa cartellonistica ed estintori sono a carico del gestore e/o responsabile della sicurezza.

E) SERVIZI DI PULIZIA, SANIFICAZIONE, RACCOLTA E CONFERIMENTO RIFIUTI

PULIZIA E SANIFICAZIONE

Il servizio di pulizia riguarda l'intera area sportiva affidata in concessione, come descritta nella convenzione, e dunque tutti i locali, gli impianti, le aree e relative pertinenze, gli arredi e le attrezzature.

L'attività di pulizia e sanificazione deve essere svolta in modo tale da garantire il mantenimento dell'area sportiva nelle condizioni igienico-sanitarie idonee all'attività svolta; essa comprende lo svolgimento dei seguenti interventi:

1. Tutti i giorni nei quali viene utilizzato l'impianto:

- a) Pulitura e lavaggio, con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti, dei pavimenti dei locali a uso spogliatoio;
- b) Pulizia e sanificazione degli arredi e delle attrezzature poste negli spogliatoi;
- c) Lavatura e disinfezione di sanitari, accessori e pareti lavabili dei servizi igienici;

Il Concessionario si impegna a mettere a disposizione dell'utenza gli appositi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, conformemente alla tipologia di raccolta differenziata in essere nel Comune (carta, vetro, lattine, plastica).

2. Alla necessità:

- a) Lavaggio e pulitura dei vetri delle finestre;
- b) Lavaggio e pulitura delle porte interne;
- c) Spolveratura apparecchi illuminanti;
- d) Pulizia delle aree, verdi e non, e dei campi da gioco, comprese le tribune, i campi da gioco e gli accessi all'impianto.

Il servizio dovrà essere eseguito sotto la diretta responsabilità del Concessionario a perfetta regola d'arte, senza intralciare le attività che vengono praticate nell'impianto.

A carico del Concessionario sono i prodotti per l'igiene (sapone, liquidi, carta, accessori, disinfettanti per servizi ecc.) che dovranno essere installati negli ambienti destinati ai servizi igienici, docce ecc. e mantenuti in perfetta efficienza per tutta la durata della concessione.

Il Concessionario dovrà provvedere altresì all'acquisto delle attrezzature e dei prodotti detergenti necessari per l'espletamento di servizi in questione. I prodotti utilizzati dovranno avere il marchio ECOLABEL.

RACCOLTA E CONFERIMENTO RIFIUTI

La raccolta e il conferimento dei rifiuti deve essere effettuato nel rispetto delle norme igieniche negli appositi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti (carta, vetro, lattine, plastica) forniti dal gestore che effettuerà la raccolta differenziata della carta, del vetro, delle lattine, della plastica, e di ogni altra tipologia di rifiuti indicata dal committente, nonché ad approvvigionarsi dei sacchi e/o contenitori necessari al loro corretto smaltimento.

E' necessario, qualora si usurino o manchino, procurare dei contenitori in numero adeguato per mantenere accuratamente raccolti i rifiuti. I contenitori devono essere costruiti in materiali a lunga durata, non devono produrre cessioni né assorbire liquidi.

Le operazioni di pulizia devono essere regolari e frequenti sia per i contenitori sia per i luoghi in cui vengono accumulati i rifiuti. I rifiuti devono essere riposti in sacchi idonei e depositati negli appositi contenitori per la raccolta differenziata posti esternamente nei pressi dell'impianto.

Gli oneri relativi alla tariffa TARSU/TARES od equivalente, sono a carico del Concessionario.

F) NORME PARTICOLARI

Manutenzione dell'edificio spogliatoi, magazzino, alloggiamento impianti.

Il Concessionario è tenuto ad effettuare la manutenzione iniziale dell'edificio adibito a spogliatoi e degli accessori quali il magazzino (box in lamiera) e gli alloggiamenti degli impianti tecnologici.

La manutenzione iniziale dovrà essere completata entro il secondo mese dalla consegna.

Nella manutenzione iniziale deve essere prevista una dipintura iniziale, la pulizia di fondo dei locali e la sanificazione di tutti i sanitari, la sostituzione delle lampade esauste, la verifica degli appendiabiti e la sostituzione di quelli mancanti e/o deteriorati, e quant'altro necessario per un corretto utilizzo degli ambienti.

Manutenzione degli elementi in ferro lungo i percorsi pedonali.

Il Concessionario è tenuto ad effettuare la manutenzione iniziale degli elementi in ferro, con sostituzione delle parti ammalorate, con sezioni uguali alle esistenti, e trattamento protettivo su tutte le parti in ferro mediante carteggio delle vernici attuali, n. 2 mani di protettivo antiossidante (antiruggine) e n. 2 mani di vernice color verde. Dovrà poi essere effettuata la manutenzione ordinaria per tutta la durata della concessione.

La manutenzione iniziale dovrà essere completata entro il secondo anno dalla consegna.

Approvvigionamento di beni e servizi

Il concessionario della gestione dovrà garantire, per tutta la durata della convenzione, il tempestivo approvvigionamento di tutti i beni e servizi necessari al corretto e regolare svolgimento di tutte le attività inerenti la gestione dell'impianto sportivo (custodia, guardiania, pulizia, controllo impianti tecnologici, ecc.).

Comunicazioni

La concessionaria ha l'obbligo:

- di adottare tutti i provvedimenti necessari (compresa la sospensione dell'attività) nel caso si verificasse un potenziale rischio per la salute dei fruitori dell'impianto con obbligo di contestuale ed immediata comunicazione ai competenti organi di controllo e al concedente;
- di comunicare, entro il 31 gennaio di ogni anno e per tutto il periodo di durata della convenzione, l'elenco degli interventi di manutenzione ordinaria, sia riparativa che programmata, effettuati dal concessionario medesimo nel corso dell'anno precedente, oppure giustificare la mancata effettuazione di interventi;
- di non apportare alcuna innovazione e/o modificazione all'impianto sportivo in oggetto senza specifica preventiva comunicazione e autorizzazione scritta del concedente;
- di comunicare al concedente, entro il 31 gennaio di ogni anno, l'elenco dei beni strumentali da esso eventualmente acquistati nel corso della durata della presente convenzione e di cui l'impianto sportivo risulta dotato alla data del 31 dicembre precedente.

G) AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI CONDUZIONE TECNICA

Nell'ipotesi di modifiche strutturali e/o rotazionali, di ampliamenti e/o aggiunte, nuove installazioni all'impianto nonché di sostituzione o installazione di nuovi o diversi impianti tecnologici, il presente piano verrà aggiornato dal Concedente.

Il piano così aggiornato verrà consegnato al Concessionario, che sarà tenuto alla sua piena osservanza.